



FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS

GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD

EL CATASTRO Y EL IBI EN LA CIUDAD DE SEVILLA

Trabajo Fin de Grado presentado por Jesús Javier Alonso Villalba, siendo el tutor del mismo el profesor D. Luis María Sánchez-Reyes Fernández.

Vº. Bº. Del tutor:

Alumno:

D. Luis María Sánchez-Reyes Fernández

D. Jesús Javier Alonso Villalba

Sevilla. Junio de 2016



**GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD
FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS**

**TRABAJO FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO [2015-2016]**

TÍTULO:

EL CATASTRO Y EL IBI EN LA CIUDAD DE SEVILLA

AUTOR:

D. JESÚS JAVIER ALONSO VILLALBA

TUTOR:

D. LUIS MARÍA SÁNCHEZ-REYES FERNÁNDEZ

DEPARTAMENTO:

ECONOMÍA APLICADA I

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

MÉTODOS CUANTITATIVOS PARA EL ÁREA DE LA EMPRESA

RESUMEN:

En este trabajo se lleva a cabo un estudio histórico de la población en el área metropolitana de Sevilla. Seguidamente se acompaña una descripción y un estudio estadístico de las diversas variables que tienen que ver con las unidades que conforman el Catastro de la ciudad de Sevilla (Superficies, usos, calidades, antigüedad, valor catastral y cuotas de IBI), con desagregación por distritos en los casos en los que dicha información está disponible.

PALABRAS CLAVE:

Sevilla, Población, Catastro, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. HISTÓRICO POBLACIONAL DE SEVILLA	3
3. CLASIFICACIÓN DEL CATASTRO	6
4. CATASTRO RÚSTICO	8
5. CATASTRO URBANO	11
6. ANÁLISIS DE LOS DISTRITOS DE SEVILLA	15
7. EL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	27
7.1. VALOR CATASTRAL	29
7.2. EL IBI URBANO Y RUSTICO	35
8. CONCLUSIONES Y TRABAJOS FUTUROS	39
9. BIBLIOGRAFÍA	41

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

En el presente Trabajo Fin de Grado se trata la clasificación del Catastro de la ciudad de Sevilla diferenciando entre suelo Urbano y suelo Rústico, así como aquellos suelos clasificados como “de características especiales”.

La información acerca del catastro está disponible en la dirección web: catastro.minhap.es

El Catastro se define como el registro administrativo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

La Dirección general del Catastro tiene la tarea de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como de la difusión de la información catastral.

La finalidad originaria del catastro es de carácter tributario, proporcionando la información necesaria para la gestión, recaudación y control de diversas figuras impositivas por las Administraciones estatal, autonómica y local. A estos efectos, el Catastro facilita el censo de bienes inmuebles, su titularidad, así como el valor catastral que es un valor administrativo que corresponde a cada inmueble y que permite determinar la capacidad económica de su titular.

Además de la función tributaria, en los últimos años se han incrementado notablemente los usos y utilidades de la información catastral por parte de Administraciones, ciudadanos y empresas. Como novedad más reciente en este ámbito cabe citar el servicio de descarga masiva de información catastral, disponible desde abril de 2011, y que pone gratuitamente a disposición de empresas y particulares la información catastral, incluyendo la posibilidad de su reutilización.

A efectos catastrales tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito.

Tras la introducción se pasa a realizar un histórico poblacional de la ciudad de Sevilla y de los ayuntamientos limítrofes en el que se observa la evolución de la población en los últimos 30 años.

En el tercer capítulo se pasa a clasificar el Catastro en suelos urbanos y rústicos, y se muestra la evolución entre los periodos 2006-2011 y 2011-2015.

Ya en el cuarto capítulo se profundiza en el catastro rústico, analizando la superficie rústica en 2015 y comparando la proporción de superficie y valor catastral clasificados por usos en 2006 y 2015.

En el quinto capítulo se profundiza en el catastro urbano, analizando la superficie urbana clasificada por usos y observando la evolución entre 2006 y 2014. También se analiza la evolución de las superficies de parcelas urbanas entre 2006 y 2015.

En el sexto capítulo se realiza un análisis de los diferentes distritos de Sevilla indicando las desagregaciones por usos, superficie, calidad de la construcción y fecha de la construcción.

Por último en el séptimo capítulo se pasa a analizar la evolución del valor catastral urbano y rústico entre 2006 y 2015, y se observa la evolución del IBI urbano y el IBI rústico entre 2006 y 2014.

CAPÍTULO 2

HISTÓRICO POBLACIONAL DE SEVILLA

En este capítulo se lleva cabo un análisis de la población de la ciudad de Sevilla, así como de los ayuntamientos limítrofes. Se incluye además, a pesar de no ser limítrofe, al municipio de Mairena del Aljarafe por la relevancia adquirida gracias a la construcción del metro que lo une con Sevilla. Se toman como referencia los años 1986, 2000 y 2015 observándose la evolución de población obtenida en los últimos 30 años.

La información a la que hace referencia este capítulo procede de la página: Instituto Nacional de Estadística (ine.es)

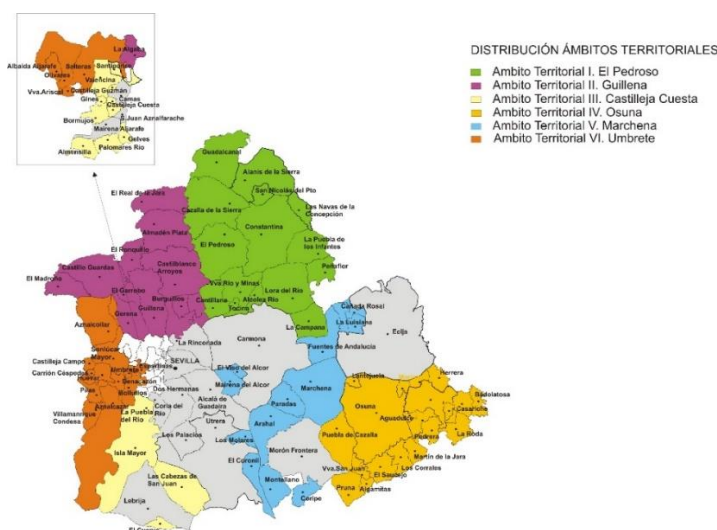


Figura 2.1. Mapa municipios de Sevilla

Fuente: *dipusevilla.es*

MUNICIPIOS	Población-Años			Tasa de variación 1986-2015	Superficie (km2)
	1986	2000	2015		
Alcalá de Guadaíra	50.181	57.206	74.845	49,1%	284,6
Algaba, La	12.080	12.916	16.279	34,8%	17,7
Camas	25.161	25.333	26.861	6,8%	11,7
Dos Hermanas	66.819	97.324	131.317	96,5%	160,5
Gelves	3.703	6.009	9.838	165,7%	8,2
Mairena del Aljarafe	16.502	33.914	44.388	169,0%	17,7
Rinconada, La	20.106	28.487	38.180	89,9%	139,5
San Juan de Aznalfarache	20.808	20.187	21.390	2,8%	4,1
Santiponce	6.123	7.000	8.453	38,1%	8,4
Sevilla	651.084	700.716	693.878	6,6%	141,3
Tomares	8.875	17.842	24.743	178,8%	5,2
TOTAL	881.442	1.006.934	1.090.172	23,7%	798,9

Tabla 2.1. Histórico poblacional de Sevilla y su área

Fuente: *Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística*

En la tabla anterior se observa que los municipios que más han crecido proporcionalmente en los últimos 30 años son Tomares, Mairena del Aljarafe, Gelves y Dos hermanas con un 178,8%, 169,0%, 165,7% y 96,5% respectivamente. En el caso de Mairena del Aljarafe la construcción del metro que lo comunica con Sevilla probablemente haya ayudado mucho a este crecimiento.

Cabe destacar que dos municipios apenas crecen: San Juan de Aznalfarache, con un aumento de sólo un 2,8% y Camas con un 6,8%. Sevilla también crece poco, y mientras que en 1986 representaba el 73,9% de habitantes del área, en 2015 dicho porcentaje baja hasta el 63,6%.

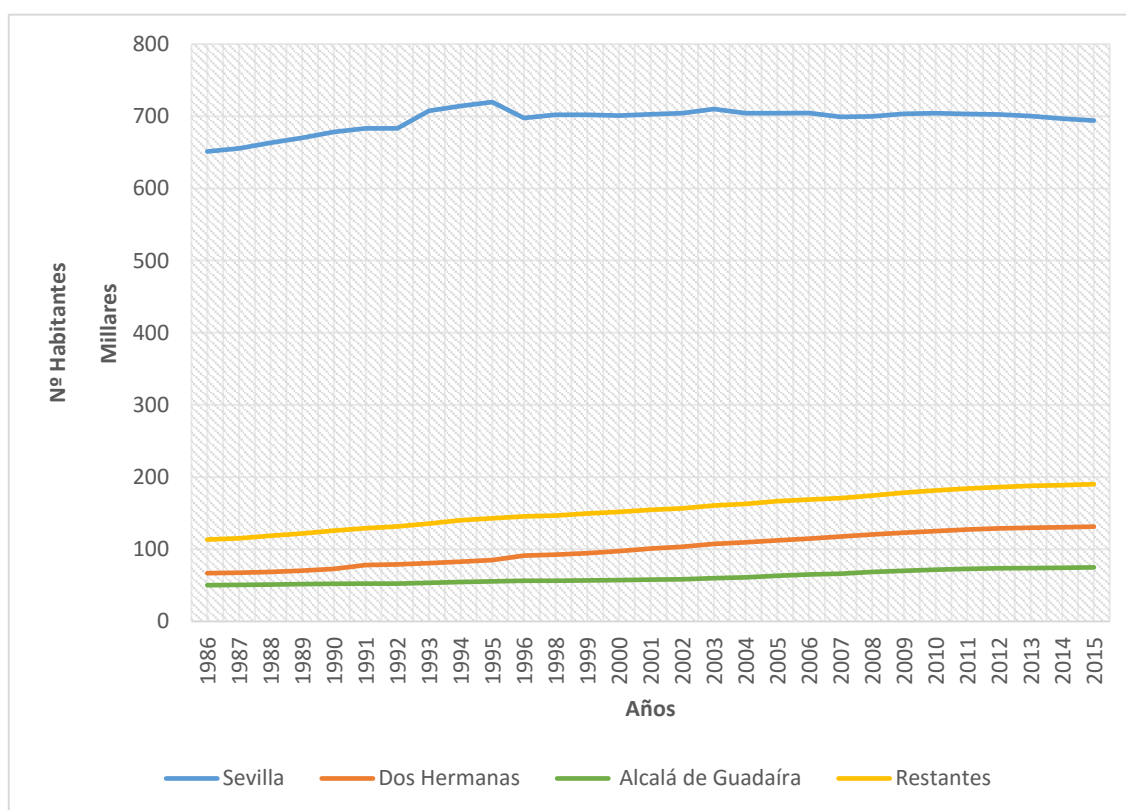


Gráfico 2.1. Evolución de la población de Sevilla

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

En el gráfico anterior se observa, para la ciudad de Sevilla una tendencia de crecimiento de la población entre los años 1986 y 1996. En 1997 se produce un pequeño descenso de la población para posteriormente mantenerse constante. Dicho comportamiento contrasta con la tendencia creciente de los restantes municipios salvo las dos excepciones antes mencionadas.

Curvas de Lorenz entre 1985 y 2015

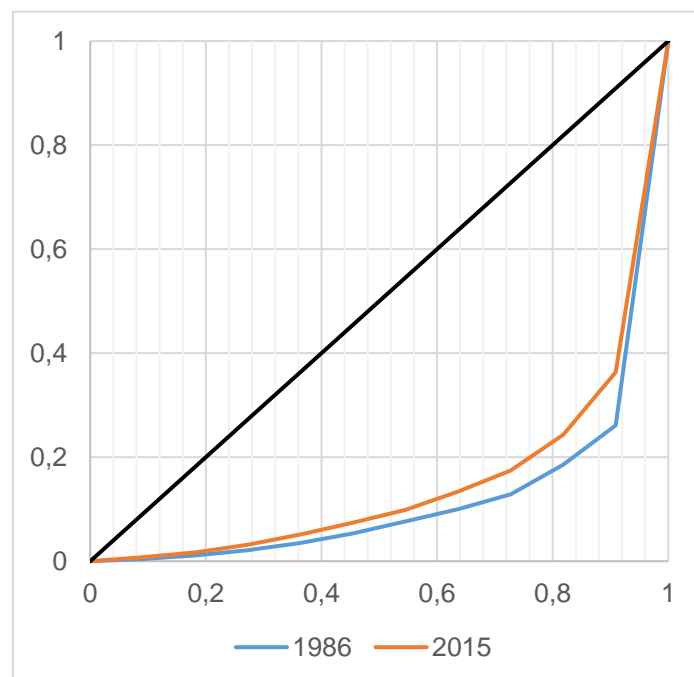


Gráfico 2.2. Curva de Lorenz población 1986 y 2015

Fuente: Elaboración propia a partir del Instituto Nacional de Estadística

La gráfica anterior de la concentración de población en el área metropolitana representada mediante las curvas de Lorenz permite observar la disminución de dicha concentración que tiene lugar entre 1986 y 2015, esencialmente debido a la pérdida de peso de la capital. El índice de Gini para 1986 es 0,74, lo cual nos indica que existe un nivel de desigualdad considerablemente alto, y en 2015 el índice disminuye hasta valer 0,69.

CAPÍTULO 3

CLASIFICACIÓN DEL CATASTRO

En este capítulo se expone la clasificación catastral del suelo, diferenciándolo en suelo urbano, suelo rústico y suelo de características especiales. La información acerca del catastro está disponible en la dirección web: catastro.minhap.es

El catastro considera el suelo de naturaleza urbana como el clasificado por el planteamiento urbanístico como urbanos, urbanizados o equivalentes; terrenos que tengan la consideración de urbanizables o núcleos o asentamientos de población aislados del núcleo principal. Por otro lado, se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni que esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por el suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble. En la ciudad de Sevilla, son considerados inmuebles de características especiales el aeropuerto, los puertos fluviales y los huertos solares.

Tal y como se verá a continuación, en 2012 se llevó a cabo una reestructuración de las superficies del catastro rústico. Es por ello que los datos para los periodos comprendidos entre 2006-2011 y 2011-2015 no son comparables entre sí.

En las siguientes tablas se muestra la proporción de superficie urbana y rústica en los periodos citados anteriormente (tabla 3.1) y la proporción de superficie urbana sin edificar y edificada en dichos periodos (tabla 3.2)

	2006	2011	2012	2015
Superficie parcelas urbanas	22,7%	32,8%	56,6%	57,4%
Superficie rústica	77,3%	67,2%	43,4%	42,6%
Superficie Total	100%	100%	100%	100%

Tabla 3.1. Proporción superficies rústicas y urbanas de Sevilla

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

	2006	2011	2012	2015
Superficie parcelas sin edificar	20,3%	41,3%	34,2%	33,7%
Superficie parcelas edificadas	79,7%	58,7%	65,8%	66,3%
Superficie Urbana Total	100%	100%	100%	100%

Tabla 3.2. Proporción de superficie de parcelas edificadas y sin edificar

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Como se aprecia, la reestructuración de 2012 es aparentemente un poco extraña, puesto que parte de superficie rústica se transforma en urbana, pero directamente como superficie edificada. El autor del trabajo ha trasladado esta cuestión a la Dirección General del Catastro en Sevilla y la única respuesta que se ha recibido es que esos son los datos que figuran en el registro. Vista esta respuesta, hemos desistido de hacer más indagaciones al respecto, y deducimos que los datos anteriores a 2012 estaban desactualizados.

A continuación el gráfico 3.1 muestra la información de la tabla 3.1. Como ya se ha dicho destaca notoriamente la diferencia de proporción de superficie entre urbana y rústica entre los años 2006 y 2012, observándose también que la distribución ya no varía apreciablemente entre 2012 y 2015.

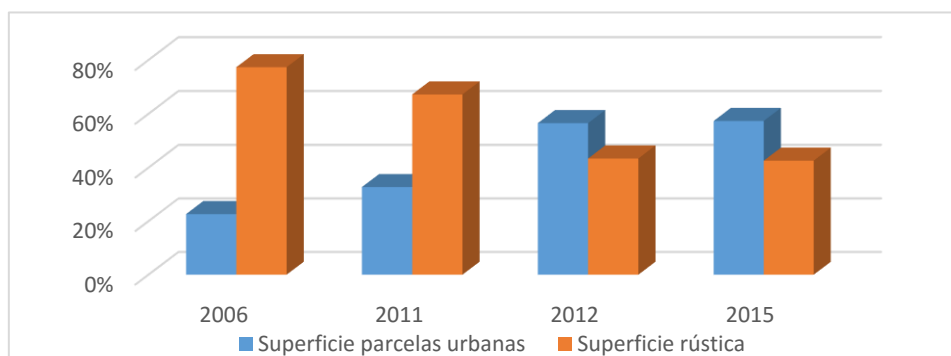


Gráfico 3.1. Proporción parcelas rústicas y urbanas de Sevilla

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

El siguiente gráfico (Tabla 3.2) muestra la relación entre la superficie urbana edificada y sin edificar, donde se observa en 2006 un clara predominio a favor de la proporción de superficie de parcelas edificadas.

En 2008 parte del terreno rústico pasa a considerarse como urbano y de ahí que a partir de ese año aumente la proporción de superficie urbana sin edificar.

En 2011 aumenta la proporción de terreno sin edificar aunque luego en 2012 esa proporción disminuye, circunstancia que sin duda guarda relación con la reestructuración que ya se ha mencionado.

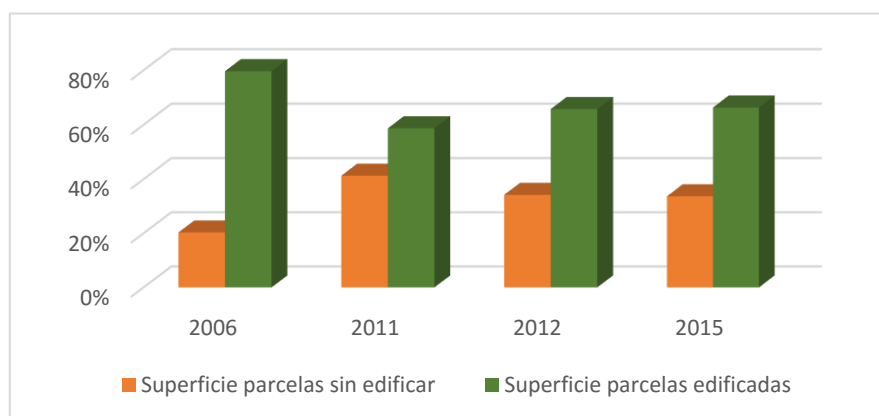


Gráfico 3.2. Proporción parcelas rústicas y urbanas de Sevilla

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

CAPÍTULO 4

EL CATASTRO RÚSTICO

En este capítulo, para Sevilla, se analiza la superficie rústica en 2015 y se realiza un estudio de la evolución de la superficie y el valor catastral clasificados por uso entre 2006 y 2016.

La superficie rústica en el año 2015 se componía de 4.411,61 hectáreas con 947 parcelas, 2512 subparcelas, y con un valor catastral de 22.323,78 miles de euros.

A continuación, la siguiente Tabla (4.1) muestra la evolución entre 2006 y 2015 de la proporción de superficie rústica clasificada por usos, aunque simplificada de acuerdo a los cultivos que se practican en Sevilla.

El catastro inmobiliario rústico clasifica los usos en las siguientes categorías: labor secano, labor regadío, pastos y terrenos incultos, olivar, viña, cítricos, frutales, frutos secos, plantas subtropicales y mediterráneas, especies maderables de crecimiento lento, especies maderables de crecimiento rápido, y otros. Debido a su relevancia se han seleccionado labor regadío, pastos y terrenos incultos, olivar, cítricos, frutales, y otros.

	SUPERFICIE (%)						Total
	Labor regadío	Pastos y terrenos incultos	Olivar	Cítricos	Frutales	Otros	
2006	26	63	2	2	1	6	100
2011	57	27	5	6	2	3	100
2012	55	27	5	6	2	5	100
2015	54	22	5	5	2	12	100

Tabla 4.1. Proporción de superficie clasificada por usos

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

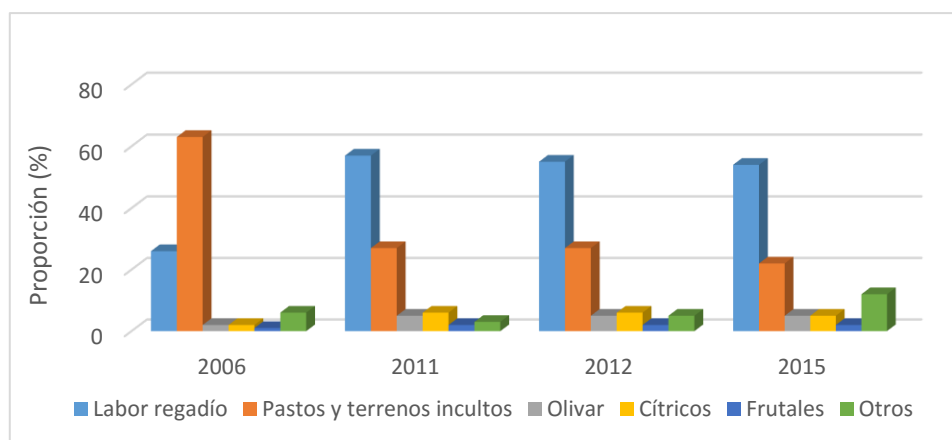


Gráfico 4.1. Proporción de superficie clasificada por usos (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que la superficie de pastos y terrenos incultos sufre un descenso de más del 50% del año 2006 al 2011 manteniéndose más o menos constante los años restantes. La superficie de labor de regadío experimenta un aumento de más del 50% en entre 2006 y 2011, manteniéndose constante entre 2011 y 2015. Los otros usos mencionados no experimentan cambios relevantes.

A continuación, la siguiente Tabla (4.2) muestra la evolución entre 2006 y 2015 de la proporción del valor catastral del suelo rústico clasificado por usos.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Valor Catastral Terrenos Rústicos (%)							
	Labor regadío	Pastos y terrenos incultos	Olivar	Cítricos	Frutales	Otros	Total
2006	82	0	3	10	4	1	100
2011	76	0	3	14	5	2	100
2012	76	0	3	14	5	2	100
2015	76	1	3	14	5	1	100

Tabla 4.2. Proporción de valor catastral clasificado por usos

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

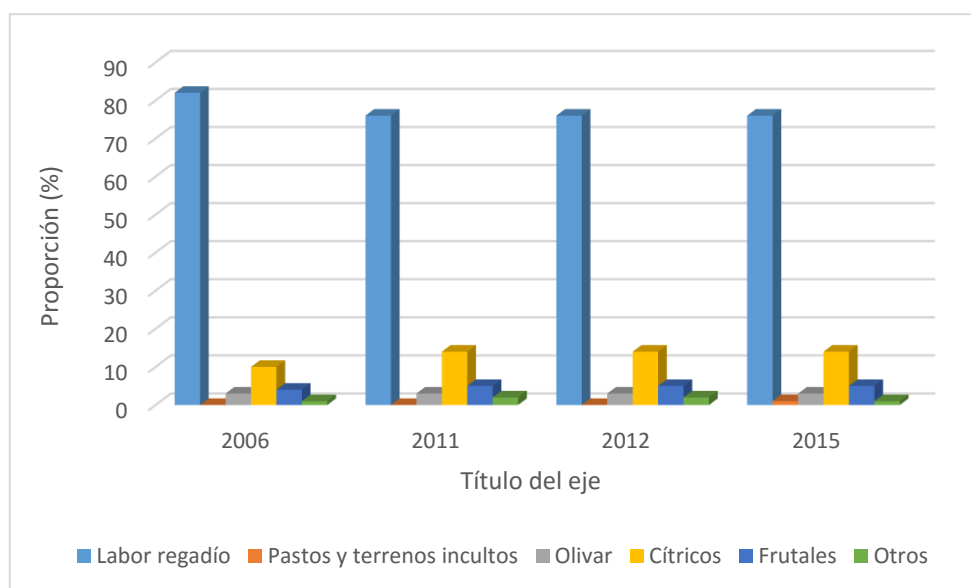


Gráfico 4.2. Proporción de valor catastral clasificado por usos (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Del gráfico superior se observa que la superficie de suelo rústico con una mayor proporción es la del uso de labor de regadío, disminuyendo ligeramente su valor en 2011 en favor de los cítricos y manteniéndose los demás usos en niveles sin cambios en el periodo 2006-2015.

Seguidamente se analiza la titularidad de la superficie urbana y rústica entre 2006 y 2016.

Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

1. Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
2. Derecho real de superficie.
3. Derecho real de usufructo.
4. Derecho de propiedad.

	Titulares Urbanos	Titulares Rústicos
2006	311.044	694
2007	339.217	711
2008	364.983	607
2009	376.134	637
2010	384.098	649
2011	390.286	687
2012	397.207	729
2013	401.627	739
2014	404.833	788
2015	406.814	803
2016	409.123	1037
Tasa Var. (%)	31,5%	49,4%

Tabla 4.3. Número de titulares de parcelas urbanas y rústicas

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Como se aprecia la tendencia es a un mayor número de propietarios tanto en el ámbito urbano como en el rústico. Llama la atención el brusco aumento de titulares de bienes rústicos que tiene lugar en 2016.

CAPÍTULO 5

EL CATASTRO URBANO

En este capítulo se estudia la clasificación que realiza el catastro del suelo urbano en la ciudad de Sevilla.

El catastro clasifica el suelo urbano por usos, siendo las categorías las siguientes: Almacén, Comercial, Cultural, Ocio/Hostelería, Industrial, Deportivo, Suelo vacante, Oficinas, Edif. Singular, Religioso, Espectáculos, Residencial y Sanidad.

En la siguiente tabla se muestra la evolución de dichas categorías (en unidades) entre 2006 y 2015.

Usos	2006	2015	Tasa Var. (%)
Almacén	82.385	113.471	37,7%
Comercial	21.926	24.434	11,4%
Cultural	590	606	2,7%
Ocio	622	853	37,1%
Industrial	6.585	6.201	-5,8%
Deportivo	183	193	5,5%
Suelo vacante	2.787	2.278	-18,3%
Oficina	6.837	10.264	50,1%
Singular	158	158	0%
Religioso	183	210	14,8%
Espectáculos	35	35	0%
Residencial	287.621	314.174	9,2%
Sanidad	237	320	35,0%
Total	410.149	473.197	15,4%

Tabla 5.1. Proporción de bienes inmuebles urbanos clasificado por usos

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

A continuación se muestran gráficos evolutivos entre 2006 y 2015 de las categorías que se han considerado más relevantes. Pese a que también son importantes los usos de Almacén e Industrial, no los incluimos en el estudio por considerarlos más ambiguos y por tanto más difíciles de interpretar.

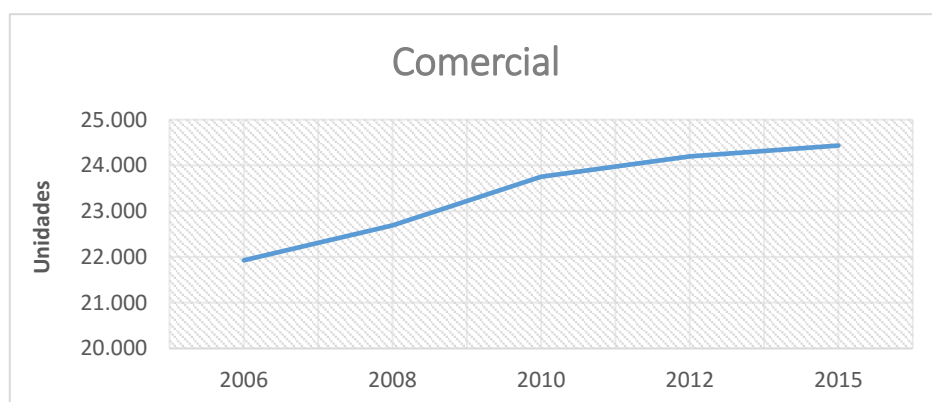


Gráfico 5.1. Evolución bienes inmuebles comercial

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

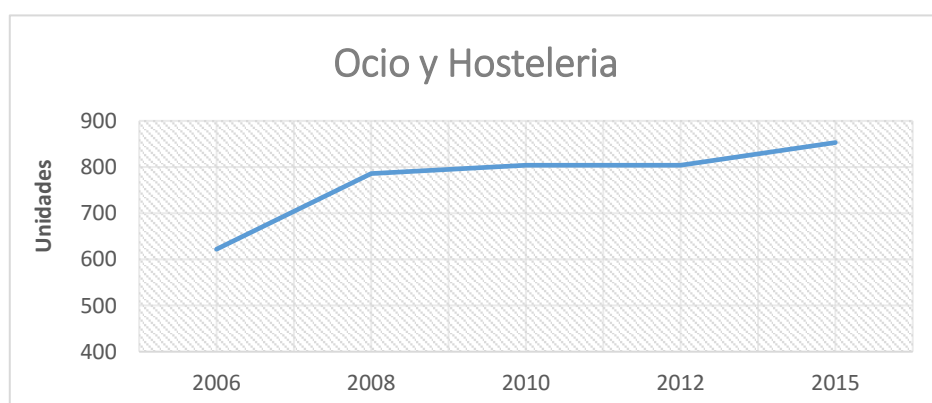


Gráfico 5.2. Evolución bienes inmuebles ocio y hostelería

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

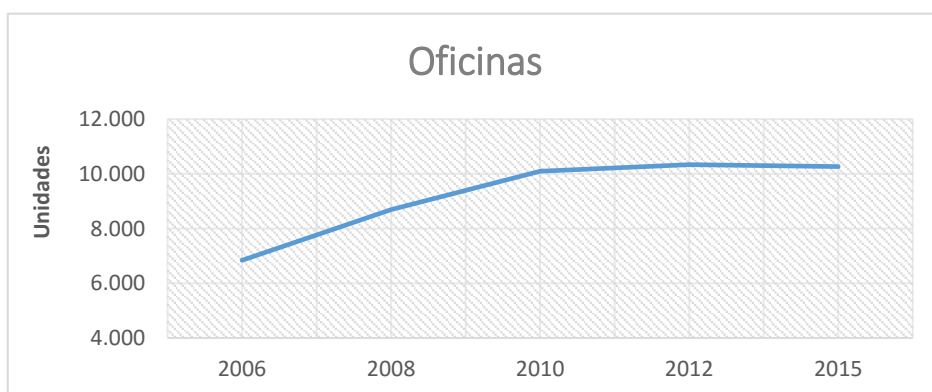


Gráfico 5.3. Evolución bienes inmuebles oficinas

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

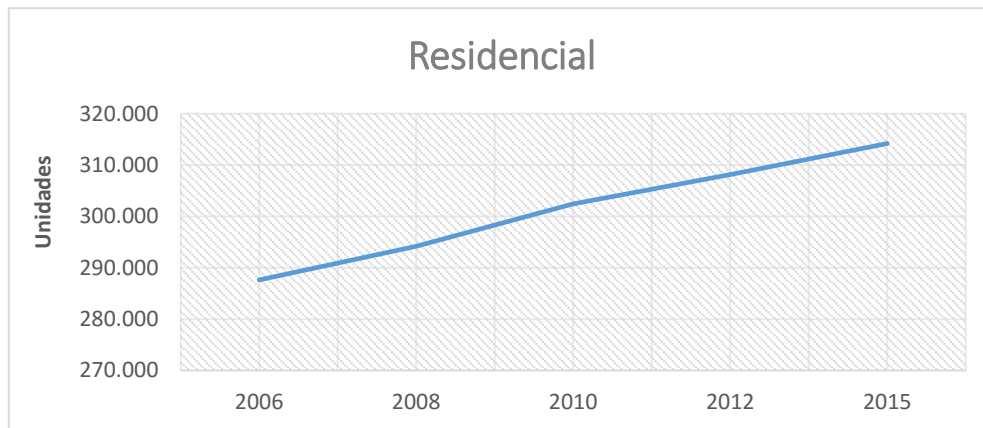


Gráfico 5.4. Evolución bienes inmuebles residenciales

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Por lo que respecta a la edificación, el gráfico siguiente muestra la evolución de la superficie de parcelas urbanas clasificadas en edificadas, sin edificadas y total desde el año 2006 hasta 2015.

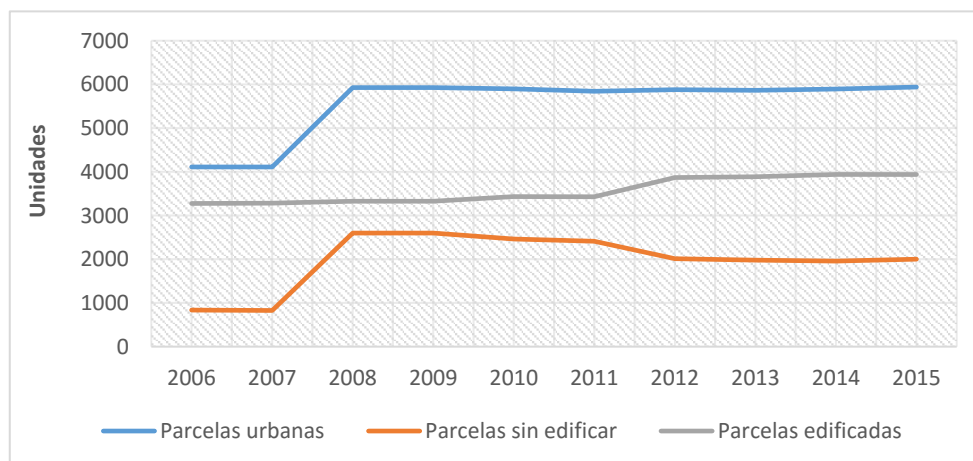


Gráfico 5.5. Evolución superficie parcelas urbanas edificadas, sin edificar y total

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

A continuación se muestra la distribución por superficie de las parcelas edificadas y parcelas sin edificar en el año 2015.

Superficie Parcelas edificadas (Has)	Unidades	% Sin Acumular	% Acumulado
Parcelas edificadas 0-0,01	19.587	33,6%	33,6%
Parcelas edificadas 0,0101-0,05	31.951	54,8%	88,4%
Parcelas edificadas 0,0501-0,1	3.076	5,3%	93,7%
Parcelas edificadas 0,1001-1	3.174	5,4%	99,1%
Parcelas edificadas más de 1	527	0,9%	100%
Total	58.315	100%	

Superficie Total	3939,5
Superficie Media	0,0676

Tabla 5.2. Superficie parcelas edificadas (Has)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Superficie Parcelas sin edificar (Has)	Unidades	% Sin Acumular	% Acumulado
Parcelas sin edificar 0-0,01	421	18,4%	18,4%
Parcelas sin edificar 0,0101-0,05	713	31,2%	49,7%
Parcelas sin edificar 0,0501-0,1	168	7,4%	57,0%
Parcelas sin edificar 0,1001-1	674	29,5%	86,6%
Parcelas sin edificar más de 1	307	13,4%	100,0%
Total	2.283	100,0%	

Superficie Total	2000,29
Superficie Media	0,8762

Tabla 5.3. Superficie parcelas sin edificar (Has)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

De las tablas anteriores se observa que el número de parcelas edificadas es mucho mayor que el número de parcelas sin edificar, y la superficie de las parcelas edificadas es prácticamente el doble que la de las parcelas sin edificar. La superficie media de las parcelas sin edificar es 12,96 veces mayor que la superficie media de las parcelas edificadas.

Cabe constar que un estudio detallado por superficies (por ejemplo, la concentración) no es posible llevarlo a cabo porque el catastro no facilita las superficies totales que corresponden a cada categoría.

CAPÍTULO 6

ANÁLISIS DE LOS DISTRITOS DE SEVILLA

En este capítulo el análisis se basa en los distritos de Sevilla, estudiando las desagregaciones por usos, intervalo de superficie, categorías catastrales y fechas de construcción.

La información acerca de los distritos de Sevilla está disponible en la dirección web: es.wikipedia.org y sevilla.org

En aras de la descentralización y buscando la participación ciudadana, el municipio de Sevilla se divide en 11 distritos diferentes. Todos ellos están organizados mediante una Junta Municipal de Distrito con su correspondiente delegado, oficinas administrativas, y representantes de las asociaciones vecinales de la zona.

El municipio de Sevilla y su división por distritos se rige por el Reglamento Orgánico de las Juntas Municipales de Distritos, que fue acordado por su ayuntamiento en el pleno del 14 de julio de 2005.

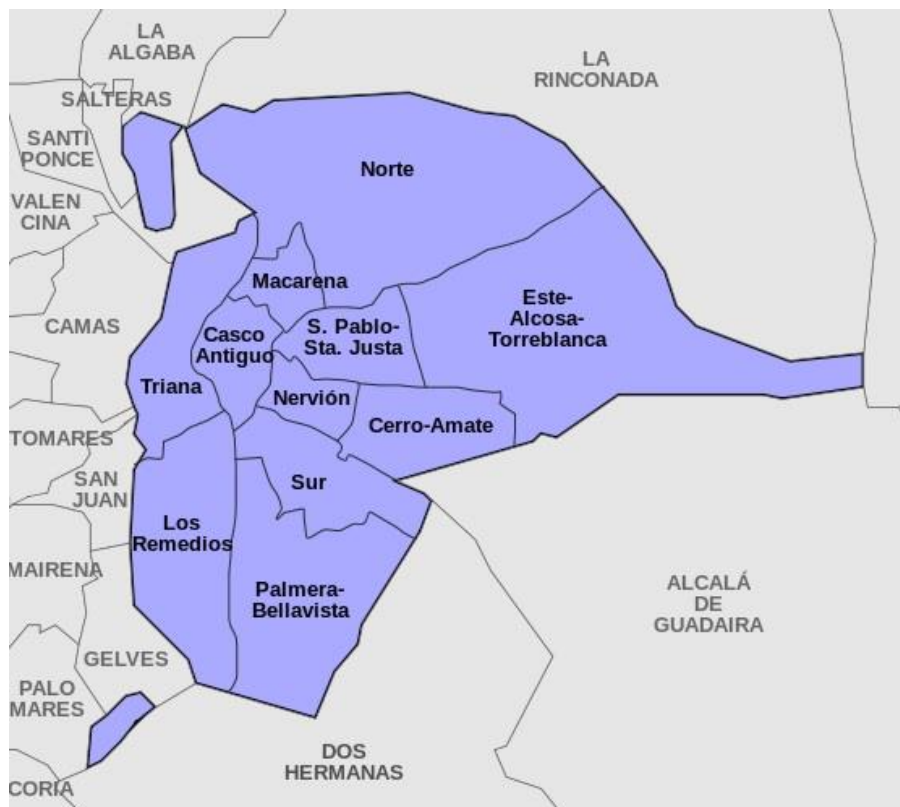


Figura 6.1. Mapa de Sevilla por distritos

Fuente: es.wikipedia.org

Los datos de población y el número de viviendas de los distritos se muestran en la siguiente tabla:

Código	Distritos	Población 2015	% Población	Viviendas	Hab/Vivienda
1	Casco Antiguo	59.277	8,5%	30.249	1,96
2	Macarena	75.427	10,8%	35.821	2,11
3	Nervión	51.118	7,3%	23.662	2,16
4	Cerro - Amate	89.045	12,7%	36.382	2,45
5	Sur	72.128	10,3%	32.230	2,24
6	Triana	49.183	7,0%	23.800	2,07
7	Norte	74.258	10,6%	27.426	2,71
8	San Pablo - Sta. Justa	61.267	8,7%	26.774	2,29
9	Este - Alcosa - Torreblanca	102.855	14,7%	35.844	2,87
10	Bellavista - La Palmera	40.945	5,8%	16.687	2,45
11	Los Remedios	25.093	3,6%	11.053	2,27

Tabla 6.1. Población y viviendas de Sevilla por distritos

Fuente: Elaboración propia a partir de Sevilla.org

Cuando el nivel de desagregación territorial es el distrito censal, se incluye también un distrito ficticio, el 99, que recoge aquellos inmuebles en los que no consta el mismo.

Observamos que el porcentaje de población de los distritos varía desde el 14,7% de Este-Alcosa-Torreblanca hasta sólo el 3,6% de Los Remedios. Y si nos fijamos en el número de habitantes por vivienda vemos que el valor más alto se corresponde con el distrito 9 (Este-Alcosa-Torreblanca) y el más bajo con el distrito 1 y el 6 (Casco Antiguo y Triana), distritos dónde la edad media de la población es más alta.

La tipología de usos catastrales es la siguientes: Vivienda colectica, vivienda individual, aparcamiento, comercial, industrial, oficinas y resto. Para cada uno de los usos se han considerado cuatro intervalos de superficie (en metros cuadrados), codificados en la tabla del 1 al 4.

Intervalos	Vivienda colectiva	Vivienda unifamiliar	Aparcamiento	Industrial	Comercial	Oficinas	Otros Usos
1	<80	<100	<20	<30	<60	<60	<10
2	80-109	100-149	20-29	30-129	60-99	60-89	10-24
3	110-139	150-249	30-39	130-379	100-179	90-179	25-49
4	>=140	>=250	>=40	>=380	>=180	>=180	>=50

Tabla 6.2. Clasificación en intervalos de superficie

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Respecto a la calidad de las construcciones, las categorías son del 1 al 9, donde a menor número mayor calidad.

Las fechas de construcción también están agrupadas de acuerdo a los siguientes intervalos:

- Antes de 1901
- 1901-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1991-2000
- 2001-2010

La información a nivel de distrito completa sólo existe para 2011, año para el que realizaremos los análisis.

A continuación procedemos a analizar las viviendas en Sevilla. La tabla siguiente muestra las unidades de vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, así como la superficie media de ambos tipos.

Unidades			Superficie media (metros cuadrados)		
Viviendas colectivas	Viviendas unifamiliares	Total viviendas	Colectiva	Unifamiliar	Global
273.796	31.495	305.291	98,89	190,26	108,32
89,68%	10,32%	100%			

Tabla 6.3. Unidades y superficie media de la vivienda colectiva y unifamiliar

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

En la tabla siguiente se muestran, por distritos, las proporciones de los dos tipos de vivienda que están en cada distrito, así como las superficies medias que corresponden al distrito.

Distritos	% Viv. Colec./Total	% Viv. Unifam./Total	% Viv./Total	Sup. Media Colectiva	Sup. Media Unifam.	Sup. Media Vivienda
1	9,5%	13,3%	9,9%	101	389	140,99
2	12,8%	2,4%	11,7%	80	201	82,59
3	8,1%	4,9%	7,8%	114	192	119,12
4	10,3%	26,3%	11,9%	80	128	90,92
5	11,5%	2,1%	10,6%	102	259	105,30
6	8,3%	3,7%	7,8%	92	242	99,42
7	9,4%	5,8%	9,0%	98	133	100,32
8	9,3%	4,5%	8,8%	95	192	100,14
9	10,4%	23,0%	11,7%	112	136	116,84
10	5,0%	9,3%	5,5%	111	186	124,14
11	3,9%	0,8%	3,6%	136	388	141,86
99	1,5%	3,8%	1,8%	109	205	130,46
Total	100%	100%	100%	98,89	190,26	108,32

Tabla 6.4. Proporciones sobre el total de Sevilla de las viviendas y superficie de la vivienda colectiva y unifamiliar por distrito

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se aprecia que los distritos con mayor superficie media de vivienda en términos globales son el 11 (Los Remedios) y el 1 (Centro), mientras que la menor superficie media la encontramos en los distritos 2 (Macarena) y 4 (Cerro-Amate). Los distritos con mayor proporción de viviendas unifamiliares son Cerro-Amate y el 9 (Sevilla Este-Alcosa-Torreblanca). Entendemos que ambas situaciones son diferentes: en Cerro-Amate hay muchas casas unifamiliares pequeñas (128 metros cuadrados de media en superficie), mientras que en Sevilla Este la superficie media puede considerarse más estándar (136 metros cuadrados). Llama la atención la gran superficie media de las viviendas unifamiliares en los distritos 1 (Casco Antiguo) y 11 (Los Remedios), si bien cabe hacer constar que en el último caso la proporción de viviendas unifamiliares en el distrito es pequeña y muy inferior a la que le correspondería en función del porcentaje de viviendas que hay en ese distrito.

El diagrama de dispersión de las superficies medias para los dos tipos de vivienda es como sigue:

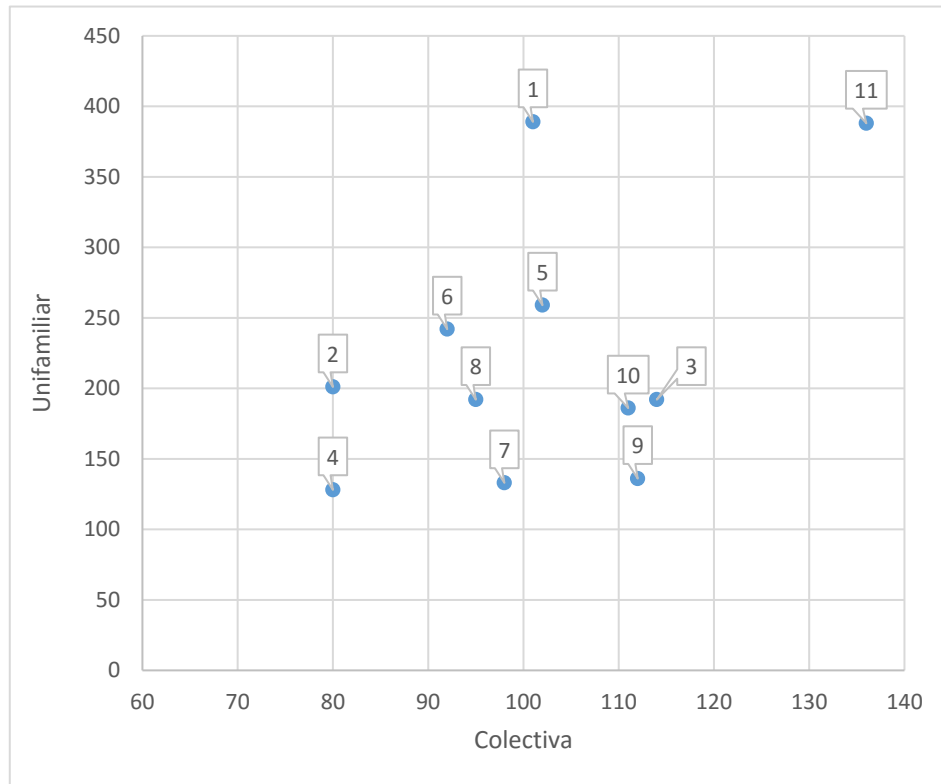


Gráfico 6.1. Superficie media de la vivienda colectiva y unifamiliar (metros cuadrados)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

De los 11 puntos correspondientes a los distritos destaca por su mayor superficie en ambos tipos de vivienda el distrito 11 (Los Remedios), mientras que el peor en ambos conceptos es el distrito 4 (Cerro-Amate). Vuelve a llamar la atención también el distrito 1 (Centro) dónde la diferencia entre la superficie media de las viviendas unifamiliares y las colectivas es mayor que la tónica general. Del diagrama también se aprecia que hay correlación positiva entre ambas variables, pero puesto que ésta no es muy intensa no aporta gran cosa su cálculo y por tanto no se realiza.

Curvas de concentración de Lorenz de la superficie de ambos tipos de vivienda por distrito.

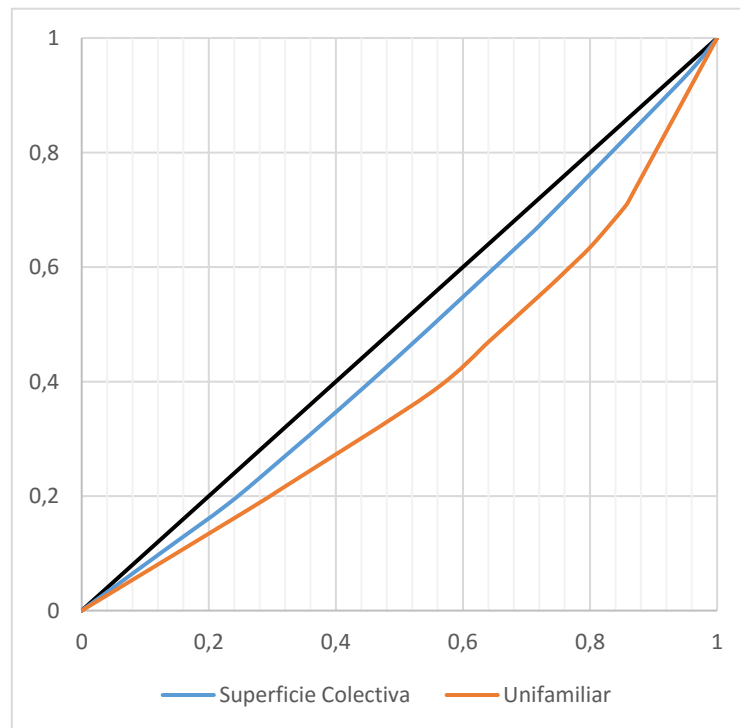


Gráfico 6.2. Curvas de Lorenz para la superficie de la vivienda colectiva y unifamiliar

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Para calcular estas curvas de Lorenz, se han ordenado los distritos en orden creciente en función de la superficie media del tipo pertinente de vivienda. En el eje horizontal se representan las proporciones acumuladas de inmuebles y en el vertical la proporción acumulada de superficie que esos inmuebles representan. Como cabía esperar hay mucha más desigualdad entre los distritos cuando se considera la superficie de la vivienda unifamiliar que cuando se considera la colectiva, pues por ejemplo el rango de la superficie media de la vivienda unifamiliar iba desde los 128 hasta los 389 metros cuadrados, mientras que en la vivienda colectiva había mucha más uniformidad (rango desde 80 a 136).

A continuación se muestra el gráfico de las proporciones de los diferentes intervalos de superficies en vivienda colectiva para cada uno de los distritos.

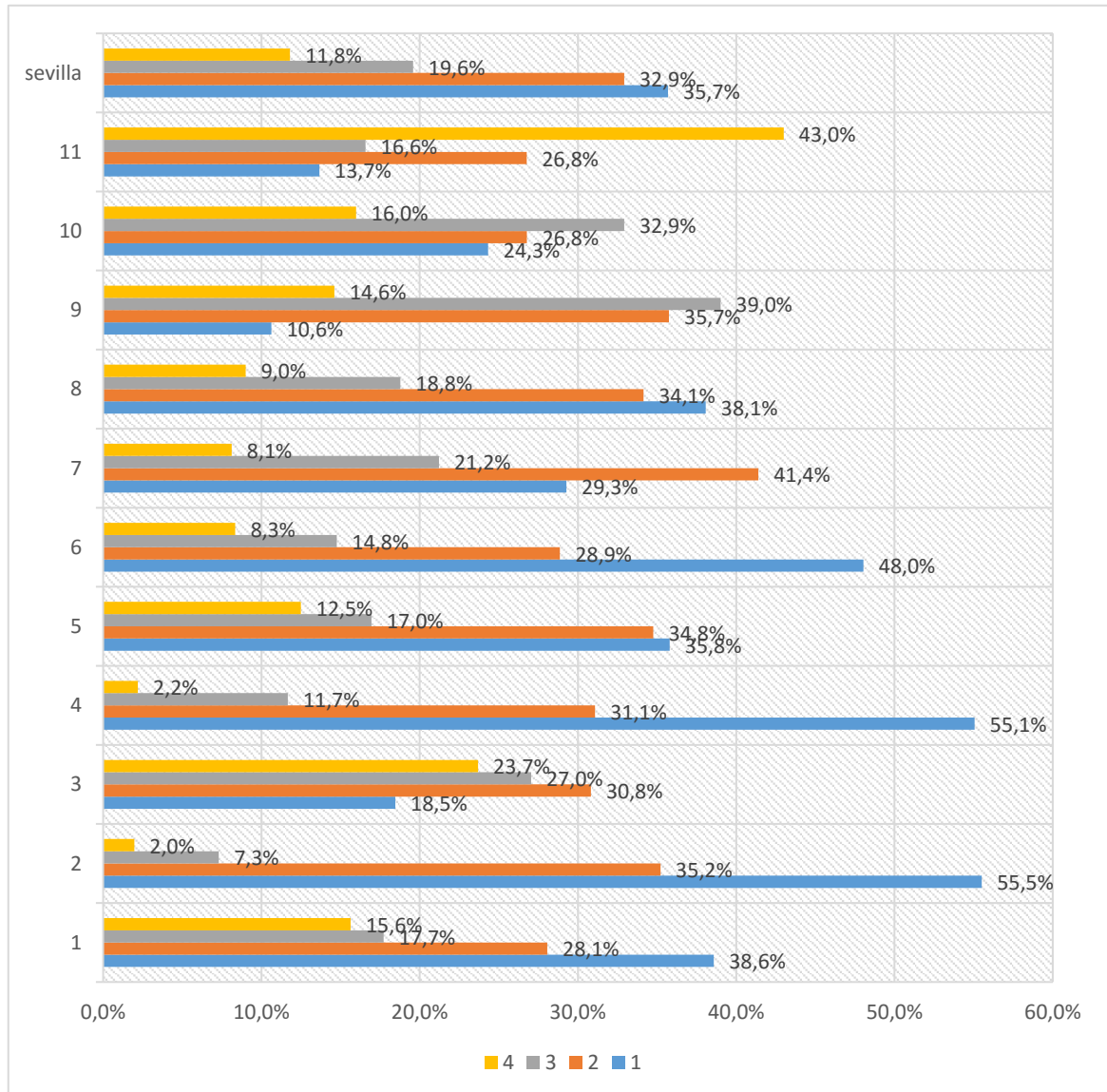


Gráfico 6.3. Proporción de intervalos de superficie en vivienda colectiva por distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que los distritos que tienen menor proporción de inmuebles con superficies grandes en vivienda colectiva son el distrito Macarena (2) y Cerro-Amate (4), mientras que los distritos que tienen mayor proporción de superficies grandes son Los Remedios (11) y Nervión (3).

El gráfico correspondiente cuando se considera la vivienda unifamiliar es el que es muestra debajo:

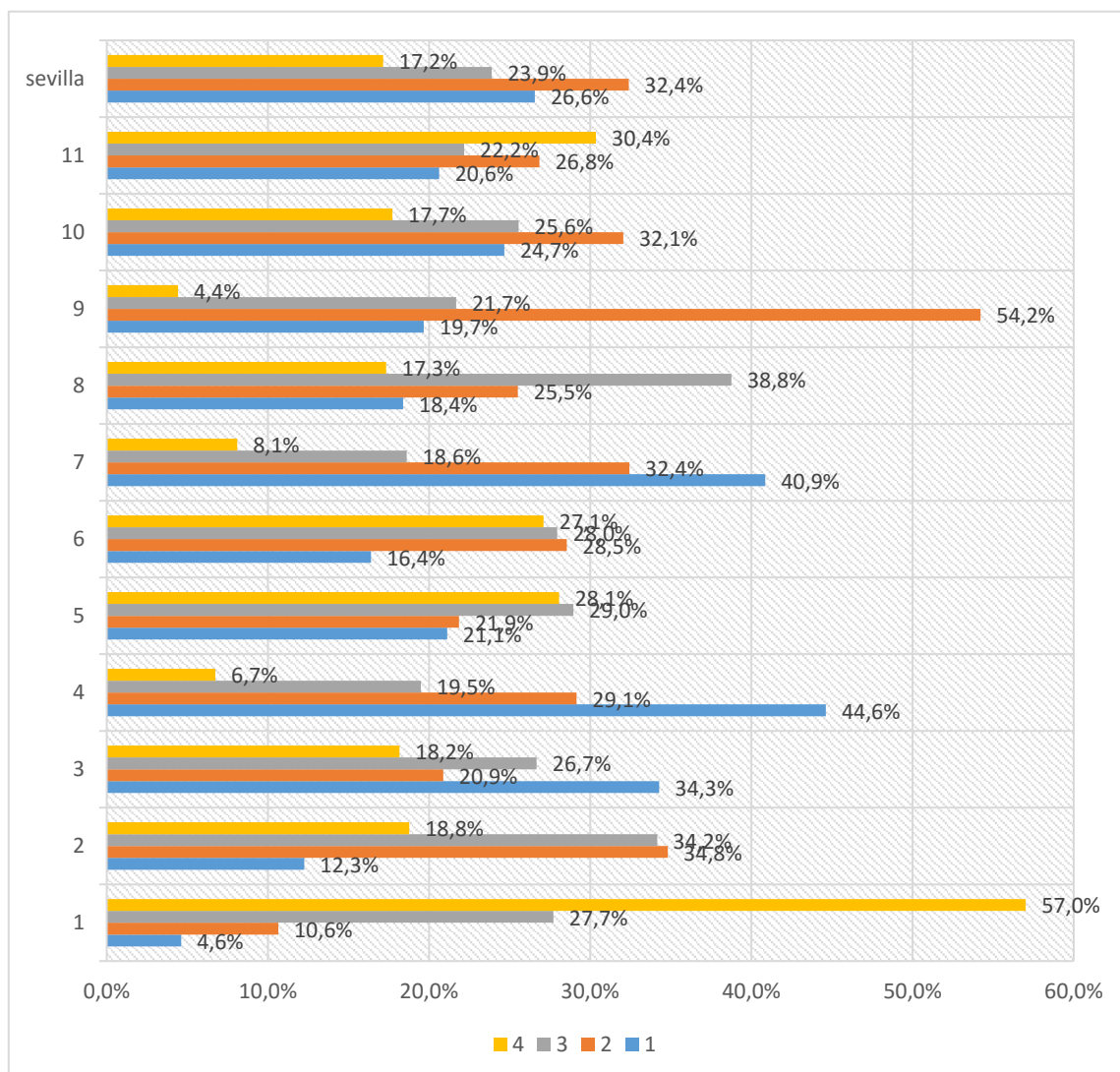


Gráfico 6.4. Proporción de intervalos de superficie en vivienda unifamiliar por distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Los distritos que tienen menor proporción de inmuebles con superficies grandes son el distrito Cerro-Amate (4) y Norte (7), mientras que los que tienen mayor proporción de superficies grandes son Casco Antiguo (1) y Los Remedios (11).

El siguiente gráfico muestra la proporción de viviendas colectivas clasificadas por calidades (recuérdese que a menor número, mayor calidad).

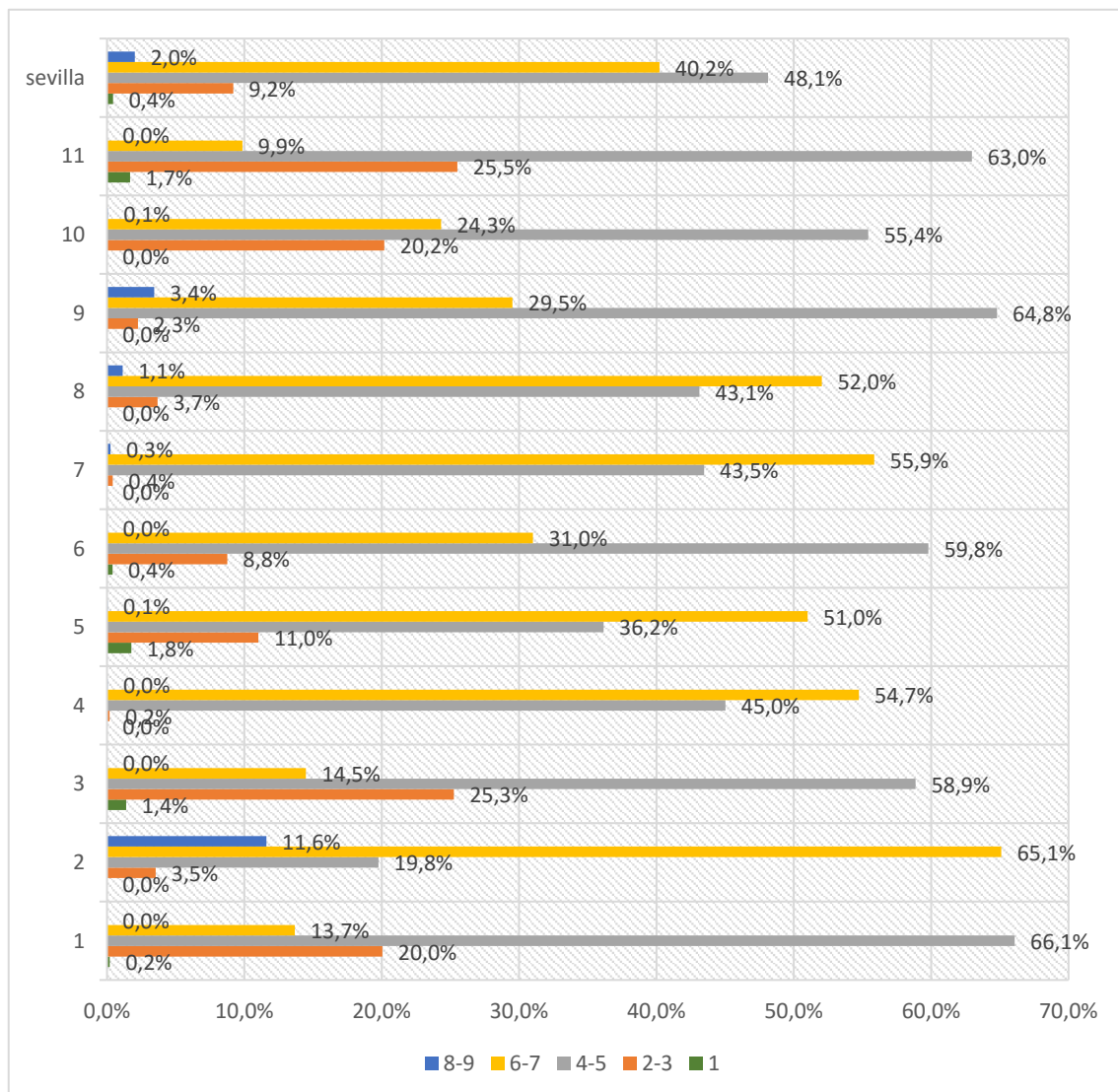


Gráfico 6.5. Proporción de vivienda colectiva por calidad en cada distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

El distrito que tiene más proporción de viviendas colectivas de baja calidad es Macarena (2). Las proporciones de máxima calidad son pequeñas en todos los distritos siendo las mayores las de Sur (5) y Los Remedios (11).

Las calidades de las viviendas unifamiliares son como se indica a continuación:

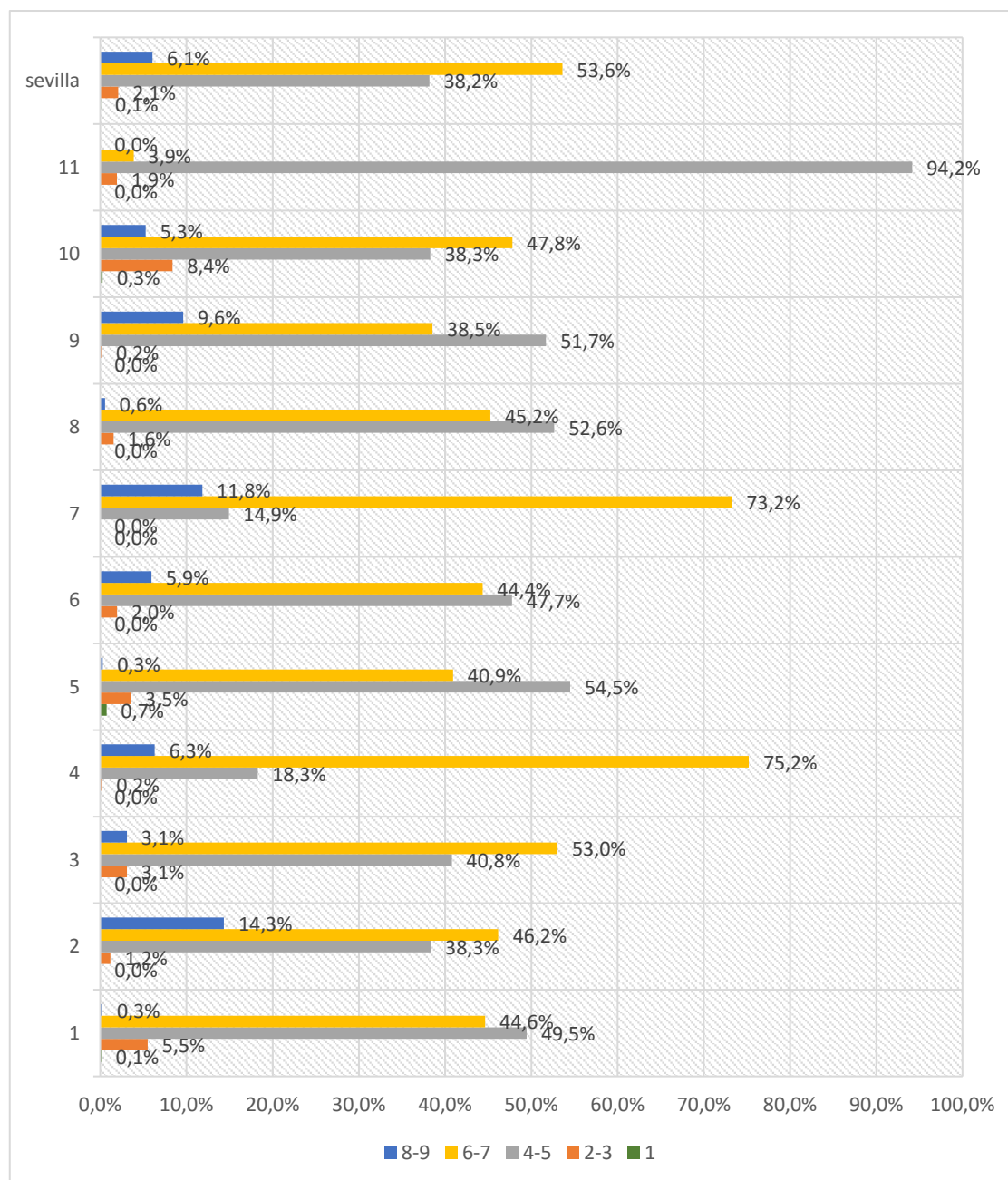


Gráfico 6.6. Proporción de vivienda unifamiliar por calidad en cada distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Los distritos con mayor proporción de calidad baja de vivienda unifamiliar son Macarena (2), Norte (7) y Este-Alcosa (9), mientras que los que tienen mayor proporción de calidades altas son Centro (1) y Bellavista-La Palmera (10).

El siguiente gráfico muestra la proporción de viviendas colectivas clasificadas por fecha de construcción.

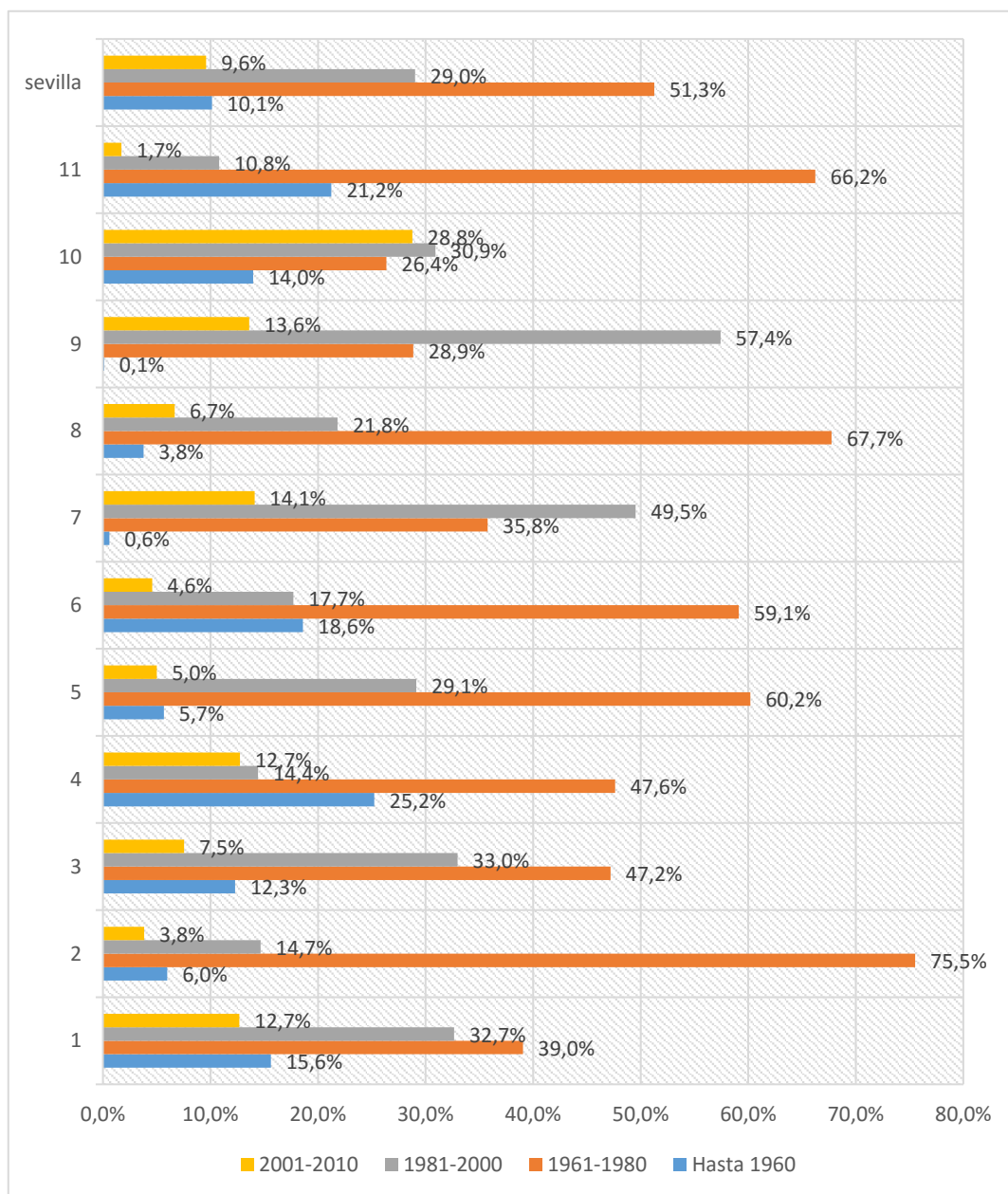


Gráfico 6.7. Proporción de vivienda colectiva por antigüedad en cada distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que la proporción de vivienda colectiva más antigua se encuentra en los distritos Cerro-Amate (4) y Los Remedios (11), mientras que los más nuevos son Norte (7) y Bellavista-La Palmera (10).

El siguiente gráfico es similar al anterior pero referido a la vivienda unifamiliar:

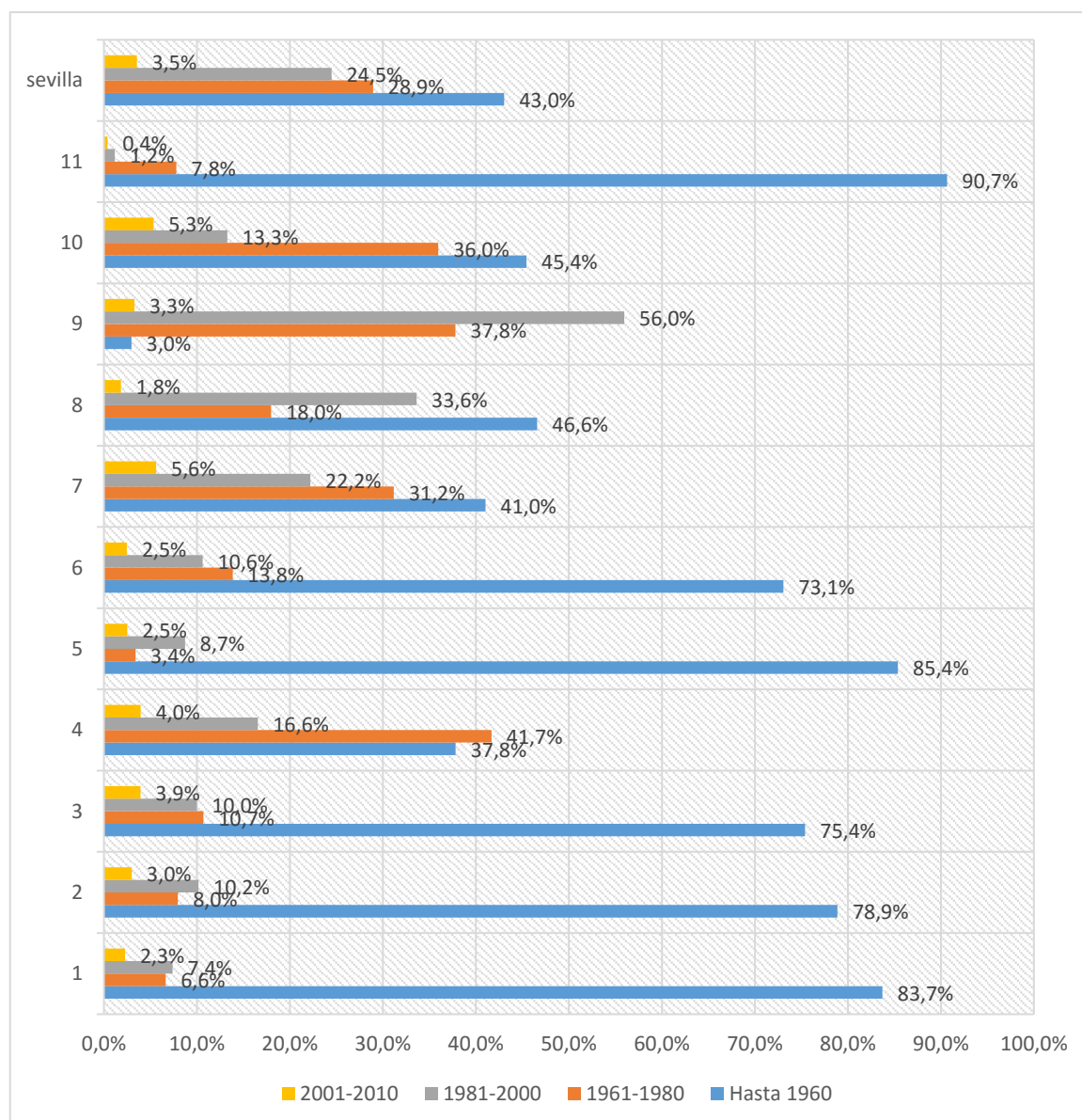


Gráfico 6.8. Proporción de vivienda unifamiliar por antigüedad en cada distrito (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

La proporción de vivienda unifamiliar más antigua se encuentra en los distritos Sur (5) y Los Remedios (11), mientras que los más nuevos son Este-Alcosa (9) y San Pablo-Sta. Justa (8). No obstante cabe reseñar que la proporción de viviendas unifamiliares dentro del distrito 8 es pequeña tal y como aparece en la tabla (X)

CAPÍTULO 7

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

En este capítulo se explica en qué consiste el IBI y se analiza el valor catastral urbano y rústico clasificado por uso y por distritos.

La información acerca del IBI está disponible en la dirección web: catastro.minhap.es

El IBI es un impuesto que recae sobre los bienes inmuebles del término municipal, sean rústicos, urbanos o de características especiales. La normativa básica se encuentra en los artículos 60 y 77 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), que fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Se desarrolla en las Ordenanzas Fiscales reguladoras del impuesto aprobadas por cada Ayuntamiento. Otra norma que incide sobre el impuesto es el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. Su base imponible del IBI está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro inmobiliario. La base liquidable está constituida por la base imponible con reducciones de acuerdo a los artículos 67 a 70 del TRLHL.

La cuota íntegra del IBI es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo 72 del TRLHL. El TRLHL diferencia entre los tipos de gravamen aplicables a los bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica y los aplicables a los bienes inmuebles de características especiales. La cuota líquida se obtiene minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en los artículos 73 y 74 del TRLHL.

El artículo 62 del TRLHL enumera los inmuebles que se encuentran exentos, en sus puntos 1 y 2.

El artículo 72 del TRLHL establece que el tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y el 0,9 por ciento para los rústicos.

Para los bienes inmuebles de características especiales el tipo de gravamen con carácter supletorio, es del 0,6 por ciento, si bien se podrá establecer un tipo diferenciado para cada uno de los grupos que, en ningún caso, será inferior al 0,4 por ciento ni superior al 1,3 por ciento.

Los ayuntamientos pueden incrementar los tipos si concurre alguna de estas circunstancias:

- Municipios que sean capital de provincia o CC.AA
- Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie.
- Municipios cuyos Ayuntamiento presten un servicio extra.
- Municipios cuyos terrenos rústicos representen más del 80% de la superficie total

Los ayuntamientos tienen la potestad para aplicar tipos diferenciados para la valoración de bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial.

Existe la posibilidad de un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida de los inmuebles desocupados de forma permanente.

Existe la posibilidad de gravámenes reducidos por nuevos valores catastrales.

Las ordenanzas fiscales podrán regular las siguientes bonificaciones obligatorias:

- Inmuebles empleados para actividad inmobiliaria.
- Viviendas de protección oficial
- Cooperativas agrarias.

Los ayuntamientos podrán establecer bonificaciones potestativas en los siguientes casos:

- Asentamientos en zonas de población singularizada.
- Límite del incremento de la cuota líquida cuando entra en vigor un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG)
- Bienes inmuebles de características especiales
- Sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.
- Sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar.

7.1 EL VALOR CATASTRAL

A continuación, los siguientes gráficos muestran la evolución temporal entre 2006 y 2015 del valor catastral urbano y el rústico.

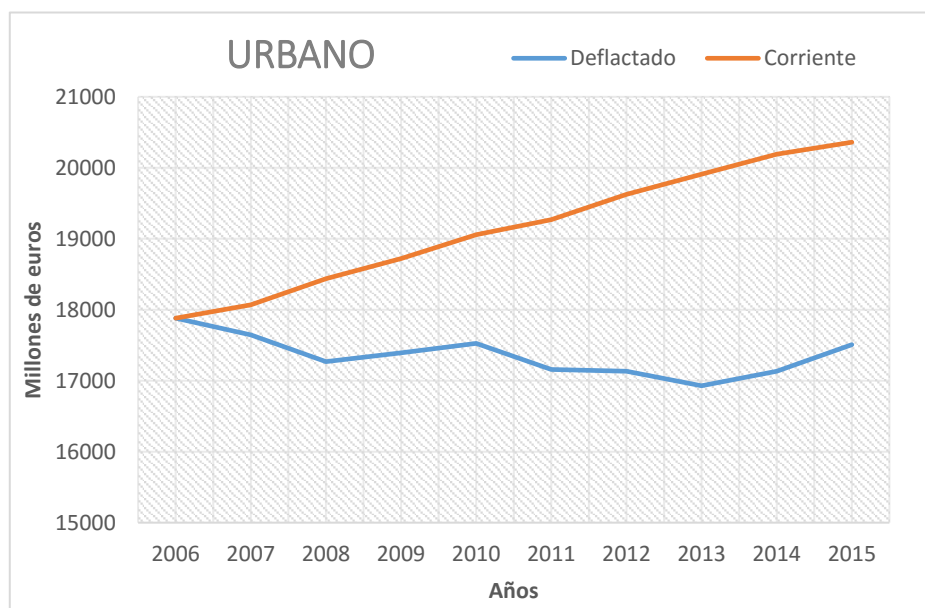


Gráfico 7.1. Evolución valor catastral urbano 2006-2015

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que el valor deflactado a partir de 2006 disminuye hasta alcanzar su pico más bajo en 2013, año a partir del cual hay un remonte hasta casi recuperar los valores de 2006 (tasa de variación del -2,1%).

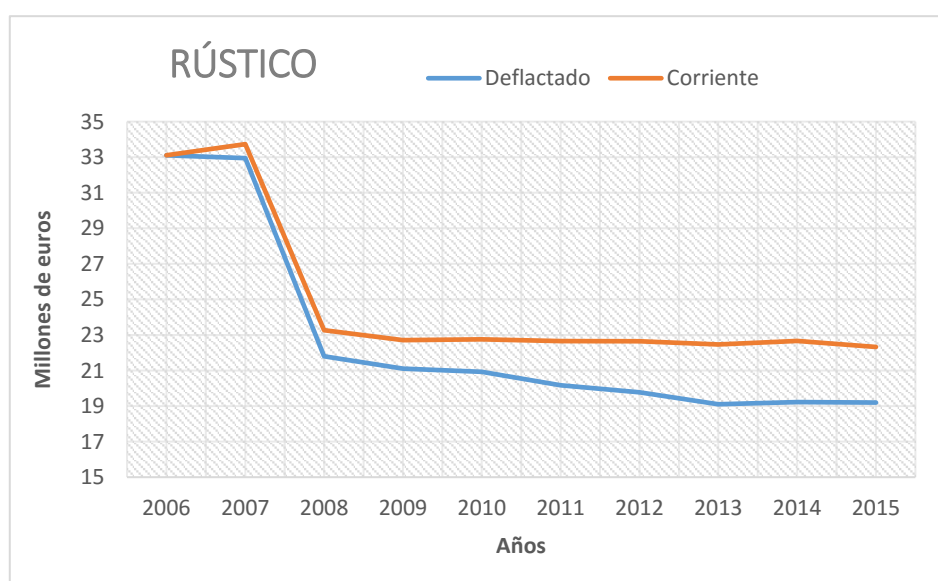


Gráfico 7.2. Evolución valor catastral rústico 2006-2015

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

En cuanto al rústico se observa la fuerte disminución de valor catastral en 2008, año en el que ya se había visto que una parte significativa del terreno rústico paso a ser considerado como urbano. Aparte de esta circunstancia, el valor deflactado se observa que es más o menos estable. La tasa de variación en el periodo considerado es del -42,0%.

La siguiente tabla muestra la clasificación del valor catastral del suelo urbano por usos en 2006 y 2015.

	2006			2015 (Deflactado)		
	Valor Catastral Total (miles euros)	Valor Catastral Medio (euros)	% de Valor Catastral	Valor Catastral Total (miles de euros)	Valor Catastral Medio (euros)	% de Valor Catastral
Almacén	670.099,04	8.134	3,7%	726.799,95	6.405	4,2%
Comercial	1.605.864,32	73.240	9,0%	1.575.737,58	64.489	9,0%
Cultural	556.736,92	943.622	3,1%	617.766,37	1.019.416	3,5%
Ocio	446.016,19	717.068	2,5%	458.294,52	537.273	2,6%
Industrial	847.623,92	128.720	4,7%	821.617,26	132.497	4,7%
Deportivo	142.598,21	779.225	0,8%	203.785,35	1.055.882	1,2%
Suelo vacante	533.693,42	191.494	3,0%	511.039,68	224.337	2,9%
Oficinas	1.113.344,03	162.841	6,2%	1.232.770,09	120.106	7,0%
Singular	542.528,50	3.433.725	3,0%	490.576,42	3.104.914	2,8%
Religioso	121.102,52	661.762	0,7%	112.644,57	536.403	0,6%
Espectáculos	55.116,40	1.574.754	0,3%	79.376,46	2.267.899	0,5%
Residencial	10.959.654,99	38.105	61,3%	10.391.515,83	33.076	59,4%
Sanidad	286.812,46	1.210.179	1,6%	286.220,24	894.438	1,6%
Total	17.881.190,91	43.597	100%	17.508.144,33	37.000	100%

Tabla 7.1. Valores catastrales por uso en 2006 y 2015

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Las proporciones de los usos han variado mínimamente entre 2006 y 2015 siendo el más importante el volumen que representa el uso Residencial con un 61,3% en 2006 y un 59,4% en 2015 frente a los otros usos. Nótese que los siguientes usos en importancia son el Comercial (9,0% en ambos años) seguido de Oficinas (6,2% en 2006 y 7,0% en 2015).

A continuación se procede a analizar el valor catastral por metro cuadrado en cada distrito en el año 2011 para los cuatro usos más importantes:

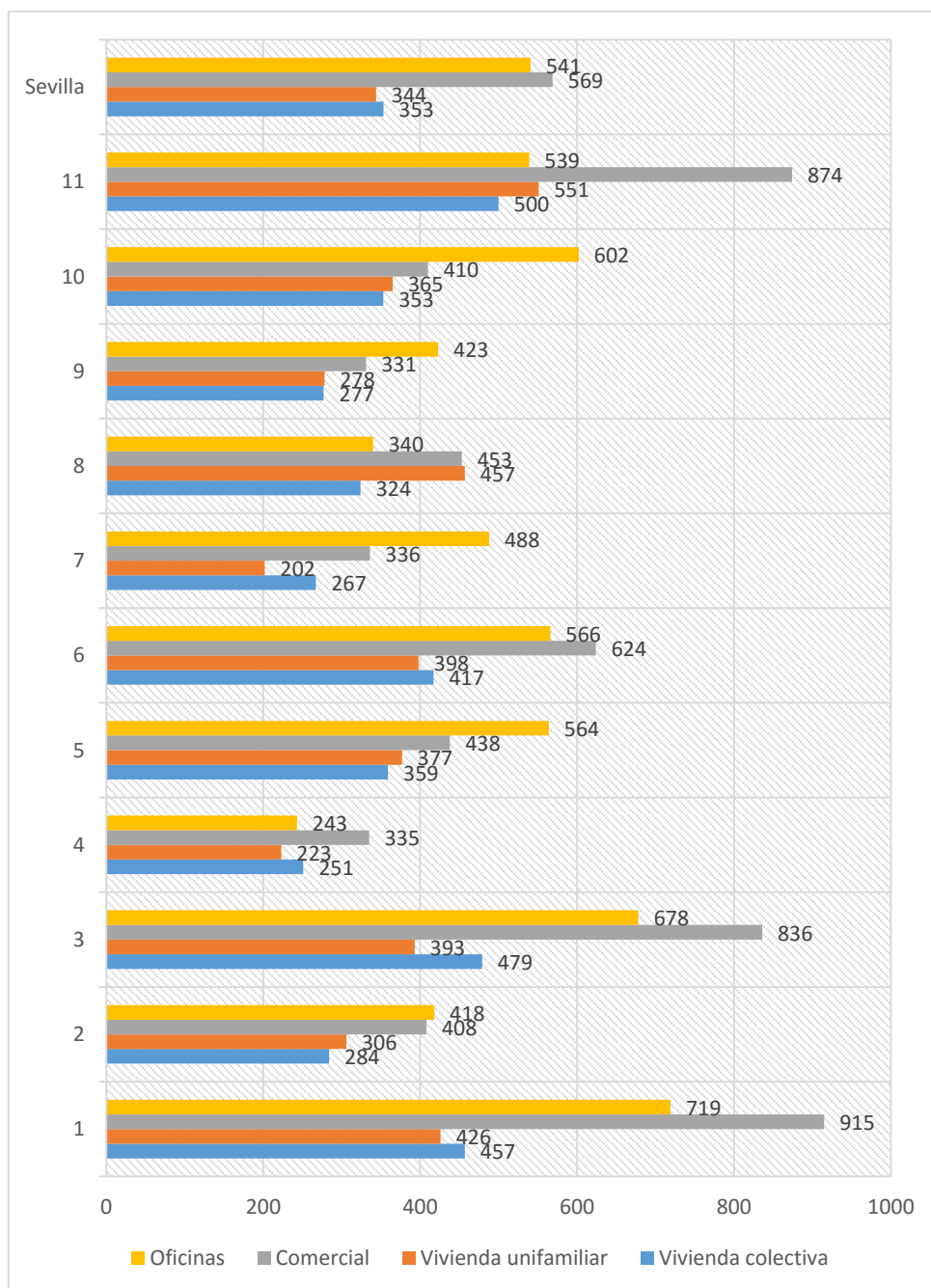


Gráfico 7.3. Valor catastral por metro cuadrado en cada distrito (euros/metro cuadrado)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que en el uso de Oficinas el precio por metro cuadrado es más elevado en los distritos 1 (Centro) y 3 (Nervión), mientras que el precio más bajo se encuentra en 4 (Cerro-Amate) y 8 (San Pablo-Sta. Justa). En el uso de Comercial el precio más alto corresponde a los distritos 1 (Centro) y 11 (Los Remedios), mientras que el más bajo está en el 9 (Este-Alcosa) y 4 (Cerro-Amate). En el uso de Vivienda Unifamiliar el precio más alto se encuentra en los distritos 11 (Los Remedios) y 8 (San Pablo, aunque recuérdese que allí las viviendas unifamiliares son muy pocas), mientras que el más

bajo está en el 4 (Cerro-Amate) y 7 (Norte). En el uso de Vivienda Colectiva el precio más alto se halla en los distritos 11 (Los Remedios) y 3 (Nervión), mientras que el más bajo está en el 4 (Cerro-Amate) y 7 (Norte).

A fin de formarnos una idea más precisa de la variabilidad del metro cuadrado según el distrito, en la tabla siguiente está calculada dicha variabilidad mediante la desviación típica, y también calculada la ratio que ésta significa respecto al precio medio global de Sevilla.

USOS	Desviación típica	Media Sevilla	Desviación típica/media Sevilla
Vivienda colectiva	85,79	353	24,3%
Vivienda unifamiliar	98,37	344	28,6%
Comercial	218,76	569	38,5%
Oficinas	136,14	541	25,2%

Tabla 7.2. Desviación típica de los precios medios y ratios respecto a la media de Sevilla

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Observamos que la influencia del distrito se manifiesta más en el uso Comercial porque es el uso dónde la desviación típica calculada para los distritos es mayor con respecto al valor medio de Sevilla.

Si ahora nos centramos en el precio del metro cuadrado de la vivienda por distrito obtenemos el siguiente diagrama de correlación.

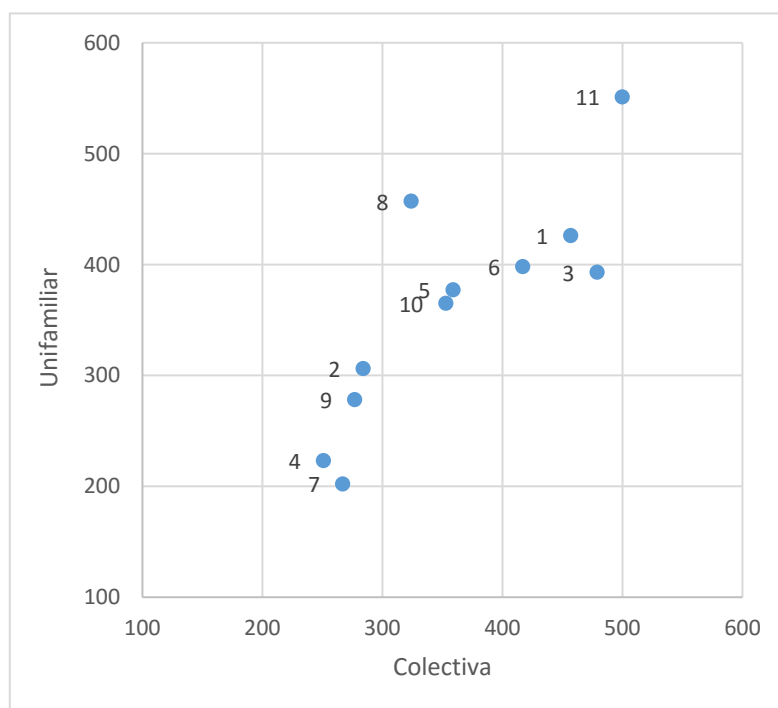


Gráfico 7.4. Precio medio del metro cuadrado de la vivienda por distritos (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

De la nube de puntos se deduce que existe una correlación positiva bastante intensa entre ambas magnitudes ($r = 0,821$). El distrito dónde ambos precios son más altos es Los Remedios (11), mientras que los dos con precios más bajos son Norte (7) y Cerro Amate (4).

En cuanto al precio del metro cuadrado de las oficinas y comercial por distrito el diagrama de correlación se muestra abajo:

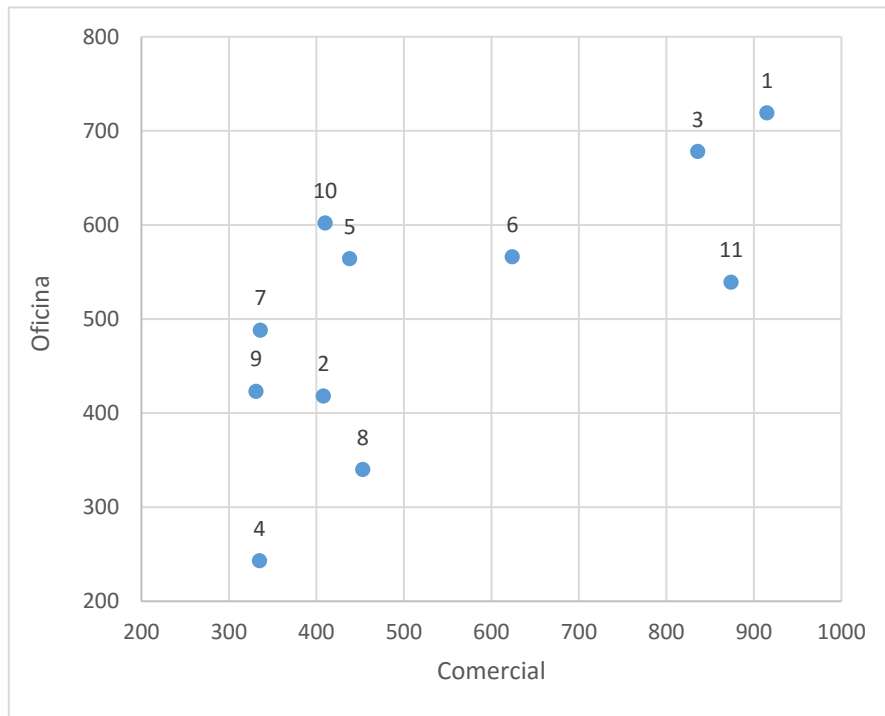


Gráfico 7.5. Precio medio del metro cuadrado comercial y de oficina por distritos (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Los distritos notables por sus valores altos son el 1 (Centro) y el 3 (Nervión), mientras que en el otro extremo está el 4 (Cerro Amate). El valor de la correlación que se obtiene para estos precios es $r = 0,700$.

Si representamos mediante un diagrama de barras los precios medios por metro cuadrado de la vivienda desagregada por calidades, obtenemos la siguiente gráfica:

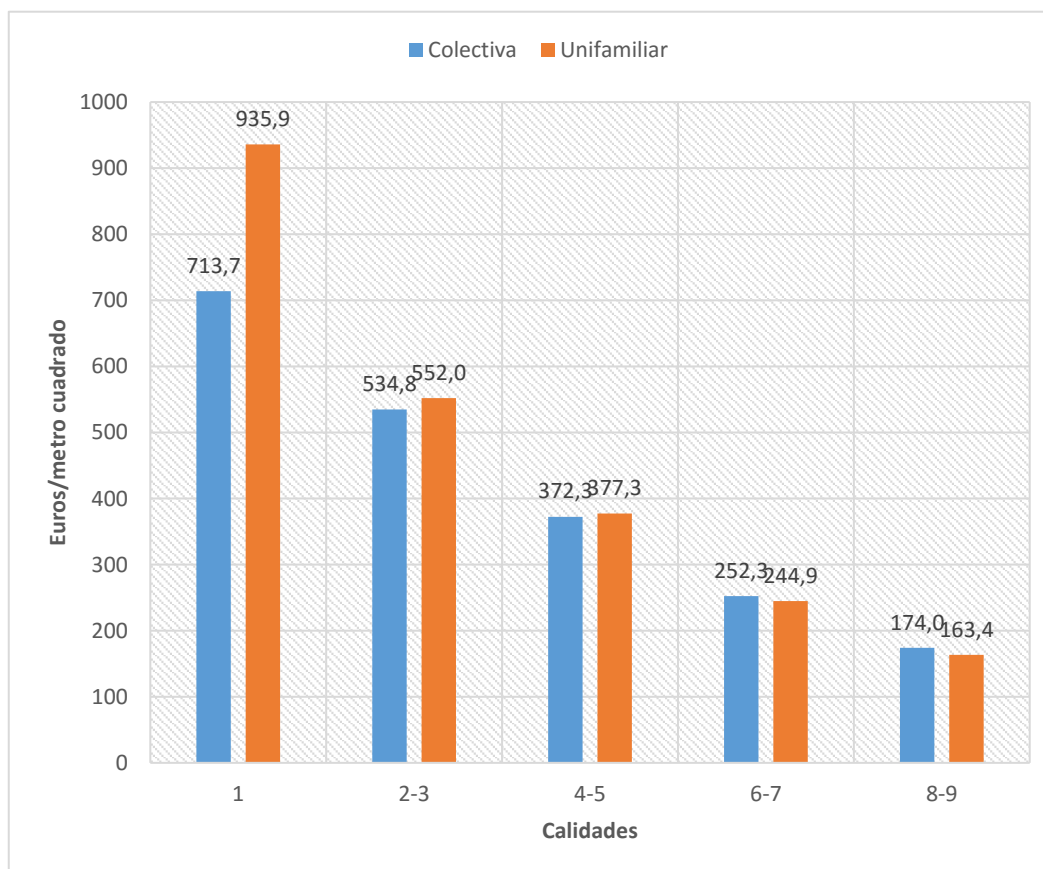


Gráfico 7.6. Valor Catastral medio vivienda colectiva y unifamiliar por calidades

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Téngase en cuenta que la escala de medida de las calidades no tiene por qué ser la misma para ambos tipos de vivienda. De todas formas se observa que la diferencia más grande de precios entre ambos tipos de vivienda es para la calidad más alta (1). La diferencia de precios dependiendo de las calidades llega a ser de hasta 772,5 euros/metro cuadrado para la vivienda unifamiliar y de 539.7 euros/metro cuadrado para la vivienda colectiva.

7.2 EI IBI URBANO Y RÚSTICO

En este apartado se estudia el IBI urbano y el IBI rústico analizando la serie histórica desde 2006 hasta 2014 observando la variable recibos, cuota líquida y cuota líquida media.

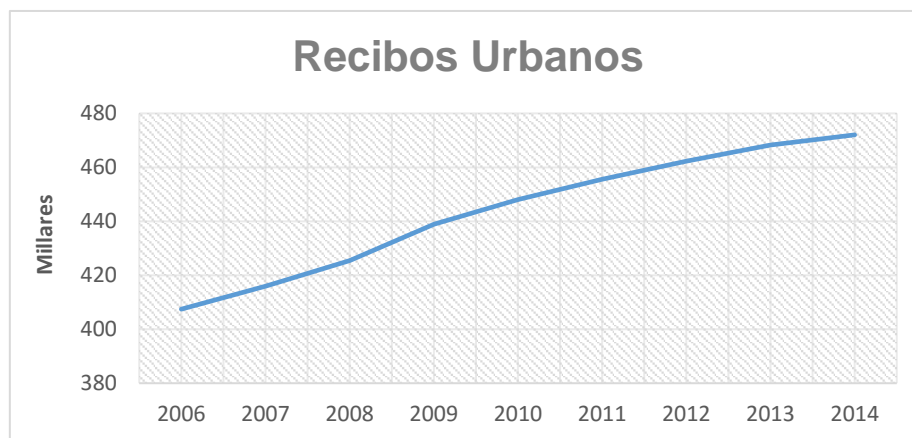


Gráfico 7.7. Evolución recibos urbanos (unidades)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

El número de recibos urbanos puede compararse con el de los titulares (tabla 4.3), obteniéndose que por término medio cada titular de finca urbana poseía 1,31 fincas en 2006, siendo dicho número medio de 1,17 en 2014.

El mismo estudio para el suelo rústico da lugar a la gráfica que se indica y unos valores medios de 1,09 en 2006 y 1,20 en 2014.



Gráfico 7.8. Evolución recibos rústicos (unidades)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

En cuanto a las cuotas la evolución se refleja en los gráficos que vienen a continuación:

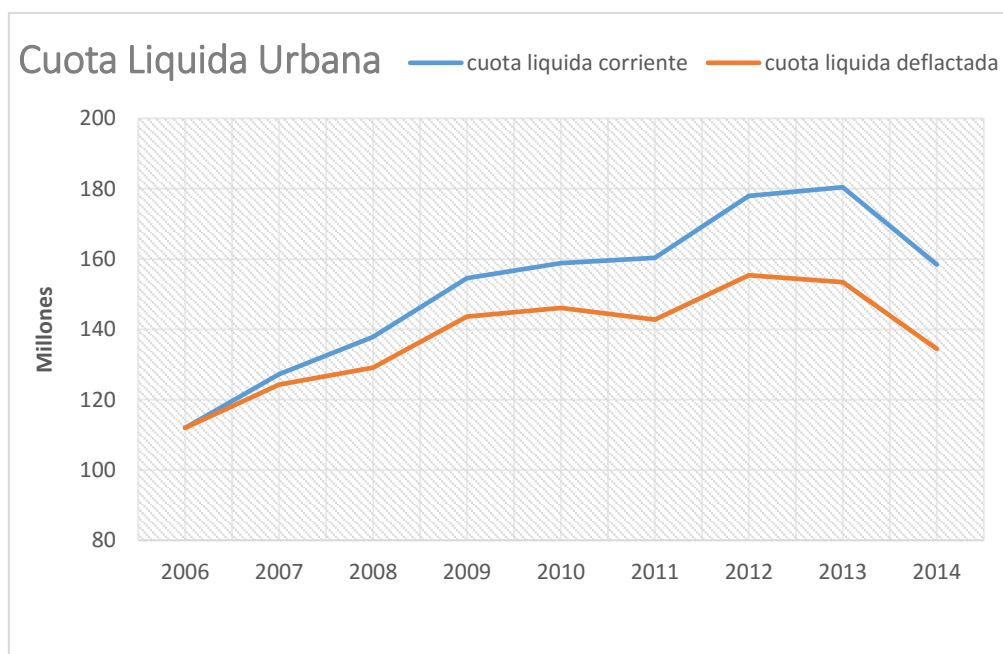


Gráfico 7.9. Evolución cuota líquida urbana (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

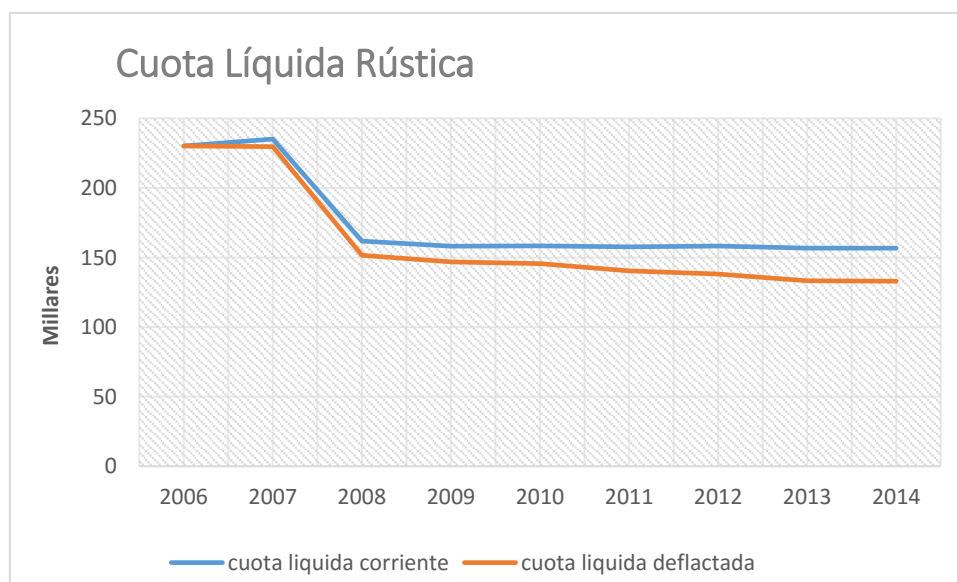


Gráfico 7.10. Evolución cuota líquida rústica (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

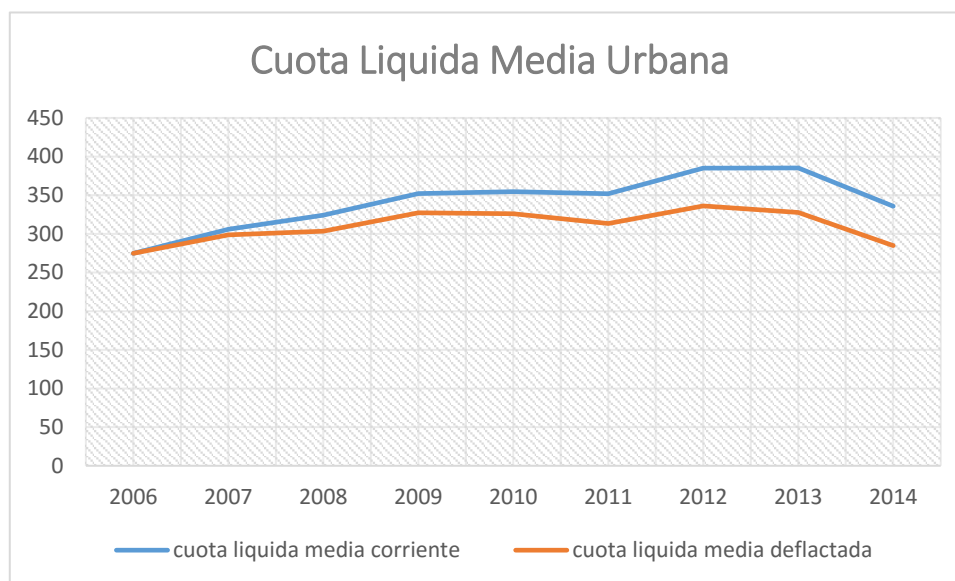


Gráfico 7.11. Evolución cuota líquida media urbana (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

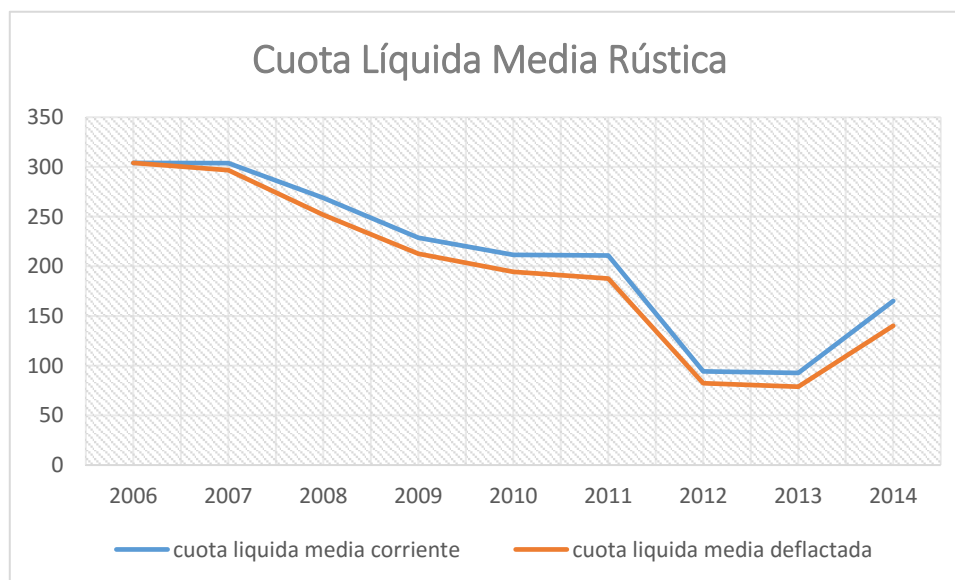


Gráfico 7.12. Evolución cuota líquida media rústica (euros)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Se observa que, considerando valores deflactados tanto la cuota líquida urbana como la media crecieron hasta 2012 y disminuyen a partir de dicho año. La cuota líquida rústica refleja la reestructuración que ya conocemos y el comportamiento de la cuota líquida media rústica alcanzó un mínimo en 2013 para luego remontar en 2014.

Finalmente, a fin de dar una imagen más completa de la evolución del IBI en el periodo de 2008 a 2012 (datos disponibles), se acompaña la siguiente gráfica de presión fiscal que muestra el porcentaje de IBI recaudado como cuota líquida frente al PIB para la comunidad autónoma de Andalucía.

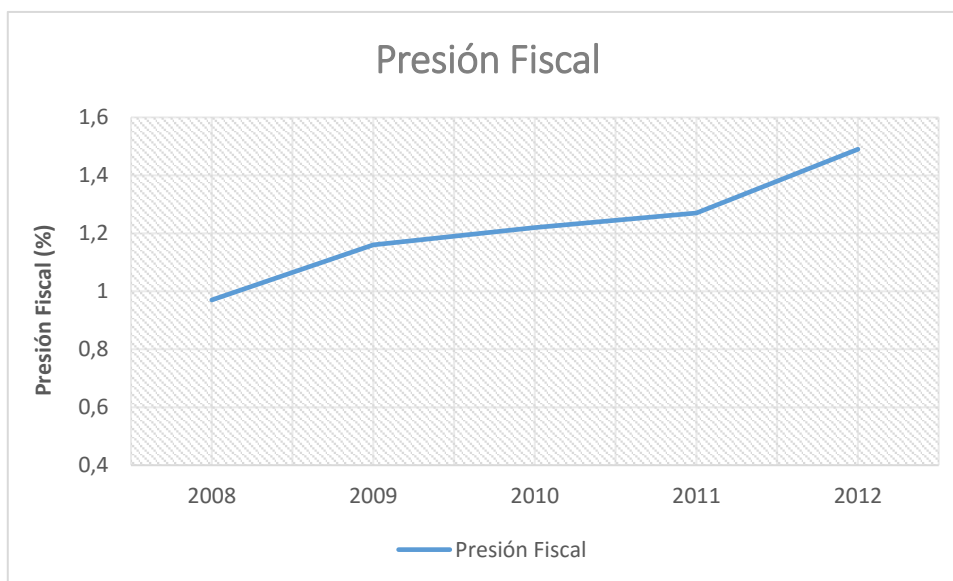


Gráfico 7.13. Evolución presión fiscal (%)

Fuente: Elaboración propia a partir de catastro.minhap.es

Observamos que para los años para los que hay datos publicados y que están dentro del último periodo de crisis, la presión fiscal sin embargo no ha dejado de aumentar.

CAPÍTULO 8

CONCLUSIONES Y TRABAJO FUTURO

Se ha constatado que la información del Catastro se revela útil para formarse una idea del perfil general de Sevilla, aunque en algunos aspectos dicha información no es muy detallada (falta desagregación), limitada sólo a ciertos periodos, e incluso presenta ciertas carencias que aparentemente son atribuibles a información deficiente o a falta de actualización.

Hemos visto como el ritmo de crecimiento de la ciudad de Sevilla ha sido en los últimos años por término medio bastante inferior al de los municipios colindantes. También se ha constatado que el terreno rústico en Sevilla tiene bastante poca relevancia comparado con el terreno urbano. En cuanto a éste último se han analizado sus diferentes usos, siendo el más importante la vivienda seguida de Almacén, Comercial, Industrial y Oficina.

Particularmente interesante resulta la comparación entre distritos, donde las características sociológicas de cada uno de ellos se reflejan en los resultados obtenidos en lo que respecta a superficie y calidad de las viviendas, su antigüedad y precio del metro cuadrado.

Algunos usos (Cultural, Deportivo y Sanidad) pueden ser interesantes a fin de comparar posibles desigualdades en la equipación de los distritos, pero este es un aspecto que no hemos abordado.

En cuanto a la recaudación por IBI se ha visto que la proporción que ésta representa sobre el PIB de la Comunidad Autónoma no ha cesado de aumentar en los últimos años, si bien este comportamiento puede ser explicado debido a la contracción del PIB. No obstante estos datos son para toda Andalucía y resulta difícil decidir si serían completamente extrapolables a la ciudad de Sevilla.

A parte de lo anteriormente mencionado, hay otros muchos aspectos que no se han estudiado por las propias características que son inherentes a un trabajo de fin de grado. Entre ellas podemos citar, por ejemplo, un estudio de los terrenos urbanos no construidos por distritos, o cualquier tipo de comparativa entre las características de Sevilla y de otra gran ciudad española como podrían ser Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza o Málaga.

Bibliografía

Es.wikipedia.org (s.f.). "Distritos de Sevilla". Disponible en:
https://es.wikipedia.org/wiki/Distritos_de_Sevilla#cite_note-1 (Consultado: 01/06/2016)

Ine.es (s.f.). "Índice de precios de consumo. Base 2011". Disponible en:
<http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=1937> (Consultado: 05/06/2016)

Ine.es (s.f.). "Poblaciones de derecho desde 1986 hasta 1995. Cifras de las rectificaciones y renovaciones padronales". Disponible en:
<http://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=1937> (Consultado: 02/06/2016)

Ine.es (s.f.). "Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero". Disponible en:
<http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.html?padre=517&dh=1> (Consultado: 02/06/2016)

Fiscal-impuestos.com (s.f.). "El Impuesto de bienes inmuebles". Disponible en:
<http://www.fiscal-impuestos.com/impuesto-bienes-inmuebles-IBI.html> (Consultado: 08/06/2016)

Juntadeandalucia.es (s.f.). "Sistema de información multiterritorial (SIMA). Entorno físico y medio ambiente". Disponible en:
<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/iea/consultasActividad.jsp?Co dOper=104&sub=38120> (Consultado: 12/06/2016)

Sevilla.org (s.f.). "Ayuntamiento. Distritos". Disponible en:
<http://www.sevilla.org/ayuntamiento/> (Consultado: 30/05/2016)

Catastro.minhap.gob.es (s.f.). "Catastro Inmobiliario". Disponible en:
http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadisticas_2.asp (Consultado: 04/04/2016)

Catastro.minhap.gob.es (s.f.). "Impuesto sobre bienes inmuebles" Disponible en:
http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadisticas_4.asp (Consultado: 10/04/2016)